

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Langelsheim die Aufstellung des Bebauungsplans L 142 "Dammstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen als Satzung beschlossen.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans L 142 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

Die Planunterlage (AZ. 003-L4-209/2020) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei (Stand vom 18.12.2020).

Goslar, den
Katasteramt Goslar
(Amtliche Vermessungsstelle)

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
ARC-PLAN MÜLLER
Städtebau- und Hochbauplanung
Horstfeldstraße 9, 31162 Bad Salzdetfurth
Planverfasser
Bad Salzdetfurth, den

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am2021 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom2021 bis einschließlich2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum2021 gegeben.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung und erneute Beteiligung der Behörden

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom erneut beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3, Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis einschl. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beteiligt und von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Einschränkung benachrichtigt.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Änderung (vereinfacht) des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschl. öffentlich ausgelegen.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis einschl. gegeben.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langelsheim hat den Bebauungsplan L 142 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Inkrafttreten

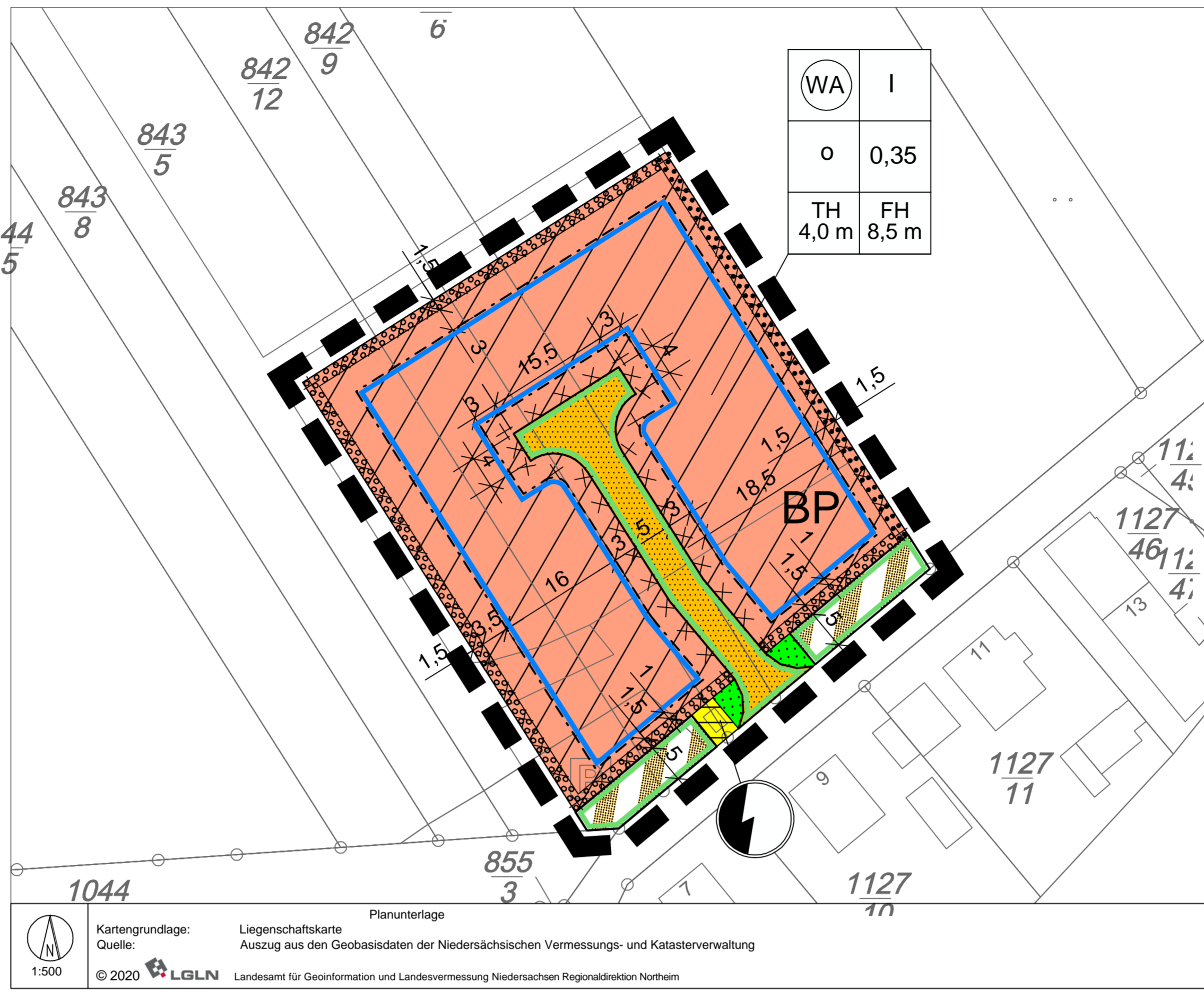
Der Beschluss über den Bebauungsplan L 142 ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter
Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB). Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Langelsheim, den
Siegel Bürgermeister



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung; Allgemeines Wohngebiet** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gebäudehöhen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)
 - Firsthöhe**
In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe die angegebene Höhe, gemessen ab der Oberfläche des Baustraßenrandes vor dem Gebäude, am höchsten von dem Hauptgebäude angeschnittenen Geländepunkt, bis Oberkante des fertigen Daches nicht überschreiten.
 - Traufhöhe**
In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Traufhöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung, die angegebene Höhe, gemessen ab der Oberfläche des Baustraßenrandes vor dem Gebäude, am höchsten von dem Hauptgebäude angeschnittenen Geländepunkt, nicht überschreiten.
Hiervon ausgenommen sind Gebäudeteile wie Zwerchhäuser, Erker und ähnliche nicht untergeordnete Gebäudeteile, die eine eigene Traufe bilden, deren Breite weniger als 40% der jeweiligen Gebäudeseite beträgt.
- Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgenommen Einfriedungen, wird gem. § 23 (5) BauNVO folgendermaßen eingeschränkt:
 - von den friedhofseitigen Grenzen des Baugebiets: 3 m
 - von den straßenseitigen Grenzen des Baugebiets: 2 m
 - von der ostseitig angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche: 2 m
- Versickerung von Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt wird festgesetzt, dass für die Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen auf den Grundstücken nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von min. 0,7 zulässig sind (z.B. Pflaster mit dichten Fugen, Asphalt). Von dort ist das Oberflächenwasser breitflächig diffus über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm stark) in angrenzende Grünbereiche zur Versickerung zu bringen. Das ist ebenfalls, wenn die Befestigung als mineralisch- oder hydraulisch gebundene Decke (Deck-Verschleißschicht) oder mit Rasengittersteinen, Kunststoffgitter oder Pflaster mit breiten Fugen jeweils mit Oberbodenauffüllungen (oder unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten gleichwertig) erfolgt.
Für die Befestigung übriger Flächen (außer bei Dachflächen) darf ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Hainbuchenhecke als Sichtschutz anzupflanzen und zu erhalten. Die Hecke ist mit jährlich einmaligem Schnitt regelmäßig zu trimmen.
 - Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Hainbuchenhecke zu erhalten. Die Hecke ist mit jährlich einmaligem Schnitt regelmäßig zu trimmen.
 - Gärten, Grünflächen und Vorgärten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Allgemeinen Wohngebieten (WA) mindestens 80 % der nicht mit Gebäuden und Nebenanlagen überbauten Grundstücksfläche als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten. Oberflächenbefestigungen oder -bedeckungen mit Steinen, Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht vegetabilen Materialien (z.B. Schottergärten) sind nicht zulässig. Dabei sind auf je Grundstück mindestens zwei standortheimische Obst- oder Laubbäume als Hochstamm zu erhalten oder anzupflanzen und mindestens 10 standortheimische Sträucher anzupflanzen. Die anzupflanzende bzw. die zu erhaltende Hainbuchenhecke kann nicht angerechnet werden.
- Anforderungen an die Anpflanzungen**
Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 6.1 - 6.3 vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:
 - alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN18916 und den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen. Die Pflanzenware muss für Sträucher mindestens 50 bis 100 cm hoch sein. Für Bäume sind Großpflanzen 120/150 oder Heister 150/180 zu verwenden.
 - Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind unaufgefordert durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen.
 - Es sind ausschließlich Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden.
 - Zeitpunkt der Anpflanzungen: Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 - 6.3 sind spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) vom jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Bodenplanungsgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans L 142 liegt im Teilgebiet 1 der Verordnung des Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Auf die damit verbundenen Erschwernisse im Umgang mit belastetem Boden wird hingewiesen.

D. HINWEISE

- Störfallgefährdung gemäß Leitfaden KAS-18 zu § 50 BImSchG und zum Artikel 13 der Seveso-Richtlinie**
Bei der Bebauungsplanung ist die Würdigung des § 50 BImSchG und des Artikels 13 der Seveso-III-Richtlinie erfolgt.
- Archäologischer Denkmalschutz**
Bisher sind im Plangebiet keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Sollten jedoch bei Bau- und sonstigen Erdarbeiten Hinweise auf ur- und/oder fröngeschichtliche Bodenfunde auftreten, so ist nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu verfahren.
- Baum- und Gehölzpflege**
Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz untenstg ist, Gehölze und andere Gehölze, auch solche, die sich in Gärten befinden, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Baumpflanzungen im Trassenbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen**
Bei Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden oder vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen**
Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen wird darauf hingewiesen, dass die verdichtungsempfindlichen Böden während der Bauphase nicht im feuchten Zustand befahren werden. Baggermaten sollten vorgehalten werden.
- Abstände zwischen Garagen und Straßenverkehrsfläche**
Ungeachtet der textlichen Festsetzung Nr. 3 gilt für Zu- und Abfahren von Garagen und Carports der Mindestabstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 2 der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GASPiVO).
- Ortsübliche Vorbelastungen**
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gerechnet werden muss, die im Rahmen des Ortsüblichen hinzunehmen sind (ortsübliche Vorbelastung).

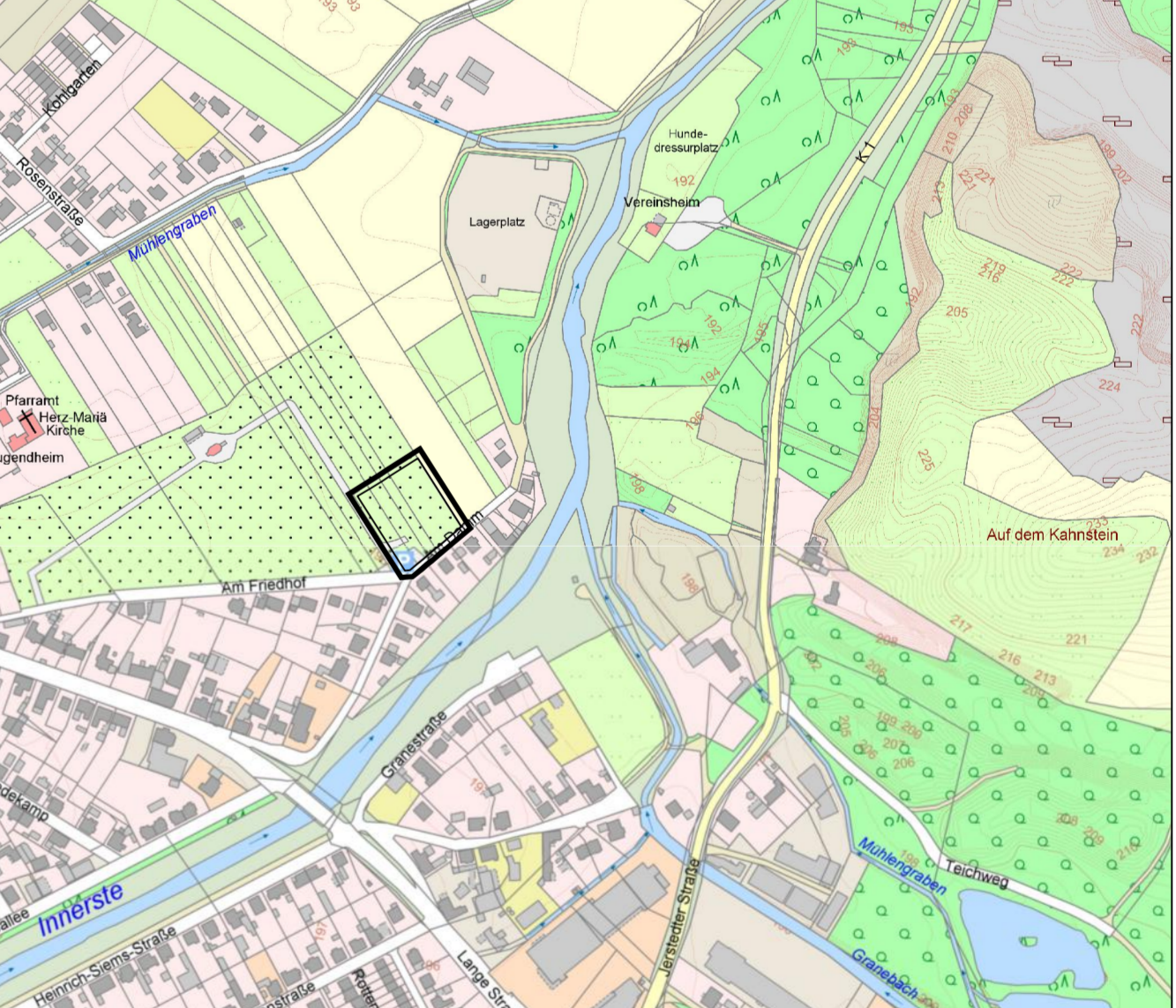
A. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,35 Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe über bergseitigem gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2.1
TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe über bergseitigem gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2.2
Nutzungsschablone
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Offene Bauweise
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Elektrizität, Zweckbestimmung: Transformatorstation
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Begleitgrün

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 6.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Bepflanzungen sowie Gewässern (textliche Festsetzung Nr. 6.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), Bodenplanungsgebiet siehe nachrichtliche Übernahme (Textteil)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

STADT LANGELSHEIM
STADTEIL LANGELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN L 142 "Am Damm"

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017

FASSUNG:	Vorentwurf	ARC-PLAN MÜLLER Städtebau- und Hochbauplanung Horstfeldstraße 9 31162 Bad Salzdetfurth Tel. 05063-270888, Email: b.mueller@arc-plan.de
BEARBEITET:	01.04.2021	