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 L142 "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 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung 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)

Siegel

Planverfasser

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

Bad Salzdetfurth, den Planverfasser

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langelsheim hat in seiner Sitzung am .....2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .....2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom .....2021 bis einschließlich .....2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .....2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .....2021 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 Bebauungsplanes 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

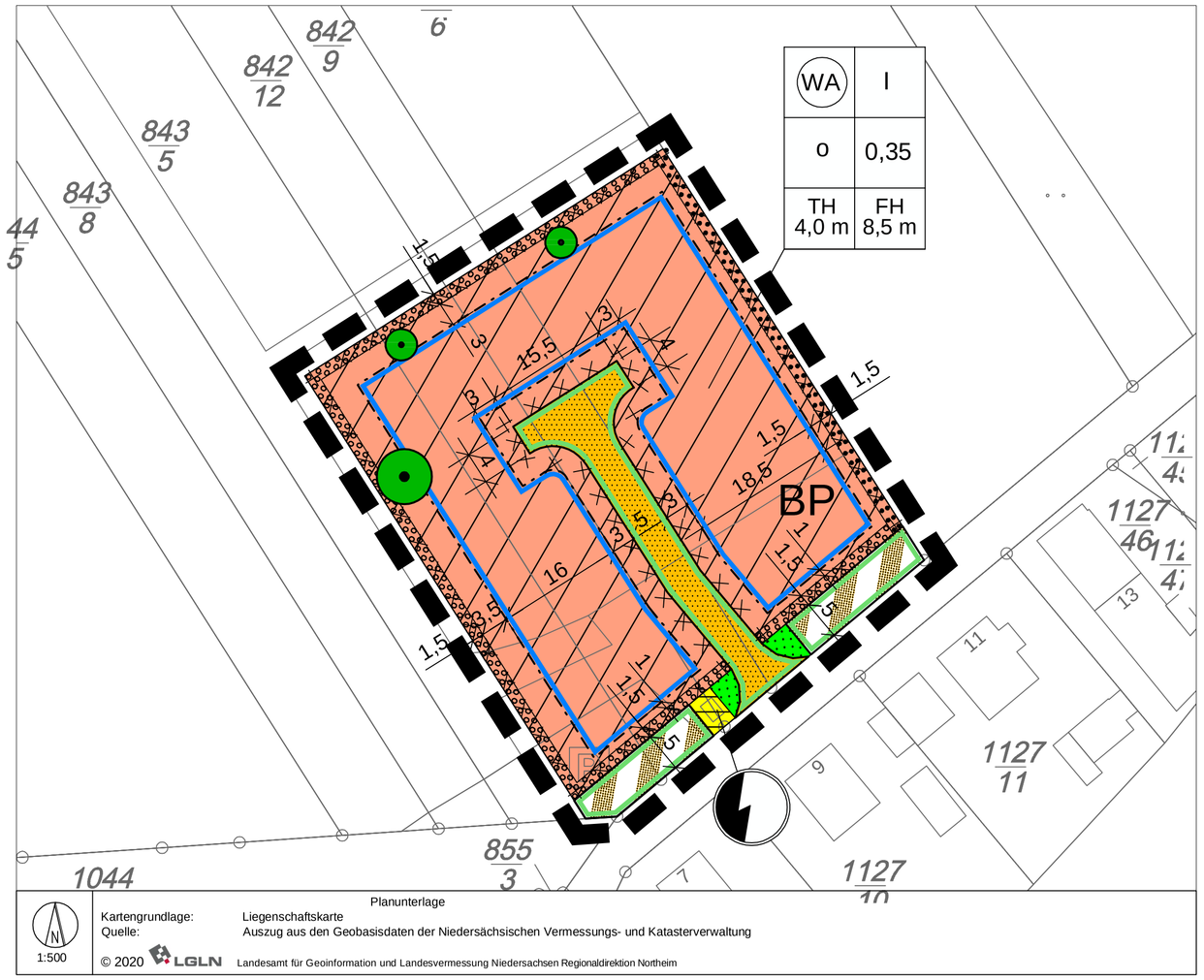
Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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 Bebauungsplanes 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 begründeten 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

1. 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 Bebauungsplanes.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Firsthöhe
In den durch **FH** 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.

2.2 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.

3. 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

4. Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück vollständig zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat den Nachweis beizubringen, dass die Versickerungsanlagen gemäss dem ATV Arbeitsblatt A 138 bemessen sind.

5. Abflussbeiwerte für Materialien zur Oberflächenbefestigung auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 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 entbehrlich, 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.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 , 25 a und b BauGB)

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Gärten, Grünflächen und Vorgärten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 (sog. 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.

6.4 Anforderungen an die Anpflanzungen
Für die in den textlichen Festsetzungen Ziff. 6.1 - 6.3 vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:
a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN18916 und den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen entsprechen.
b) Die Pflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, abgängige Gehölze sind unaufgefordert durch neue, gleichartige Gehölze zu ersetzen.
c) Es sind ausschließlich Gehölze regionaler Herkunft zu verwenden.
d) Zeitpunkt der Anpflanzungen: Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 - 6.3 sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durchzuführen.

Pflanzliste 1:
Laubbäume
Winter-Linde; Tilia cordata
Sommer-Linde; Tilia platyphyllos
Hainbuche; Carpinus betulus
Berg-Ahorn; Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn; Acer platanoides
Rotbuche; Fagus sylvatica
Flatter-Ulme; Ulmus laevis

Pflanzqualität Laubbäume: Stammumfang mind. 14 cm, 3 x verpflanzt, 180-200 cm Stammhöhe.

Pflanzliste 2
Obstbäume
Äpfel (Malus domestica)
Goldrenette von Blenheim
Roter Boskoop
Dülmener Rosenapfel
Finkenwerder Prinzenapfel
Gelber Edelapfel
Gravensteiner
Harberts Renette
Holsteiner Cox
Horneburger Pfannkuchenapfel
Jacob Fischer
Prinzenapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Eiserapfel
Roter Bellefleur
Winterglockenapfel

Birnen:
Conference
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Madame Verte

Kirschen
Süßkirschen:
Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirschen
Kordia
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Sauerkirschen:
Heimanns Rubin Weichsel
Ungarische Weichsel

Pflaumen
Bühler Frühzwetschge
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume
Wangenheims Frühzwetschge

Pflanzqualität Obstgehölze: Hochstamm, 2 x verpflanzt, mind. 8-10 cm Stammumfang und Stammhöhe 160-180 cm.

Pflanzliste 3
Sträucher:
Haselnuss; Corylus avelana
Weißdorn; Crataegus laevigata/monogyna
Wolliger Schneeball; Viburnum lantana
Schlehe; Prunus spinosa
Hartriegel; Cornus sanguinea
Holunder; Sambucus nigra
Liguster; Ligustrum vulgare
Hunds-Rose; Rosa canina
Kleinblütige Rose; Rosa micrantha
Kornelkirsche; Cornus mas

Pflanzqualität Sträucher: Sträucher 2 x verpflanzt, 2-3 Triebe 80-100 cm

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Bodenplanungsgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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

1. 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.

2. Archäologischer Denkmalschutz
Bisher sind im Plangebiet keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Sollten jedoch bei Bau- und sonstigen Erdarbeiten Hinweise auf ur- und/oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, so ist nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu verfahren.

3. Baum- und Gehölzpflege, Artenschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass es nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz untersagt ist, Gebüsche 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.
Vor Fällung der Bestandsbäume sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu beachten.

4. 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.

5. Vermeidung von Bodenverdichtungen
Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen wird darauf hingewiesen, dass die verdichtungsempfindlichen Böden während der Bauphase nicht im feuchten Zustand befahren werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden.

6. Abstände zwischen Garagen und Straßenverkehrsfläche
Ungeachtet der textlichen Festsetzung Nr. 3 gilt für Zu- und Abfahrten von Garagen und Carports der Mindestabstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche gemäß § 2 der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GastPlVO).

7. Ortsübliche Vorbelastungen
Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gerechnet werden muss, die im Rahmen des Ortsüblichen hinzunehmen sind (ortsübliche Vorbelastung).

A. PLANZEICHENERKLARUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Ziff. 1

2. 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)

WA	I
o	0,35
TH 4,0 m	FH 8,5 m

Nutzungsschablone

FH 8,5 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe über bergseitigem gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2.1

TH 4,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe über bergseitigem gewachsenem Gelände, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2.2

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Staßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Zweckbestimmung: Öffentlicher Parkplatz

7. 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: Transformatorenstation

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Begleitgrün

13. 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 Befplanzungen 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)

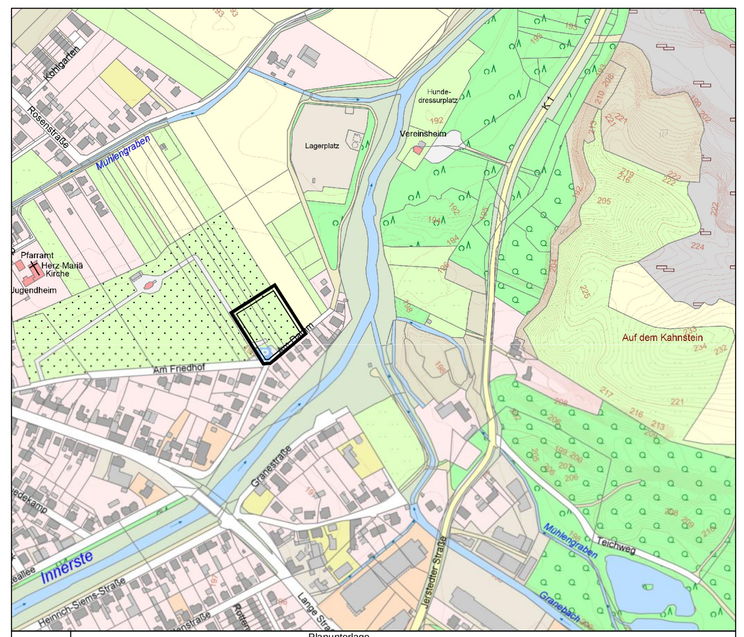
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung vonBäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
von Bepflanzungen sowie Gewässern (textliche Festsetzung Nr. 6.2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen

BP — 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 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Northeim

STADT LANGELSHEIM

STADTTEIL LANGELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN L 142 "Am Damm"

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017

FASSUNG: Entwurf	ARC-PLAN MÜLLER Städtebau- und Hochbauplanung Horstfeldstraße 9 31162 Bad Salzdetfurth Tel. 05063-270888, E-Mail: b.mueller@arc-plan.de
BEARBEITET: 28.05.2021	