

SATZUNG DER STADT LANGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73 "LANGENER STRASSE"

Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GEe	Gewerbegebiete eingeschränkt (§§ 6 und 8 BauNVO)
-----	--

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (z.B. 0,6)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. eingeschossig)
9 m	max. Firsthöhe (§ 16 (2) BauNVO) (z.B. 9 m) (s. textliche Festsetzung Nr. 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Yellow box	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

Tree symbols	Anpflanzen: Bäume und Sträucher gemischt
Wave symbols	Anpflanzen: Begrünung von Lärmschutzwänden

Sonstige Planzeichen

Yellow rectangles	Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
Red dashed box 'St'	Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)
h=1.8 m	Schallschutzwand (Mindesthöhe z.B. 1,8 m ü. Terr.) (§ 9 (1) 24 BauGB)
Thick black line	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

--- ---	Oberirdische Leitung (Z.B. Freileitung 110 kV mit Sicherheitsbereich)
—◇—◇—	Unterirdische Leitung (zB. Fernwärme)

III. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

43	Vorhandene Flurstücksgrenzen (Flurstücksnummern)
----	--

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Wesermünde

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen...

(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Delmenhorst,
ObVI Dipl.-Ing. Wolfgang Rosen
Johann-Schmidt-Straße 28/29
27749 Delmenhorst

.....
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

Für die Ausführung dieses Bebauungsplans gelten nachstehende textliche Festsetzungen:

- Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe)** (§§ 6 und 8 BauNVO)
Das als eingeschränkt festgesetzte Gewerbegebiet (GEe) dient ausschließlich der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Bauhöhen** (§§ 16 (2) und 18 (1) BauNVO)
(1) Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt + 9,0 m und beruht auf technischen Erfordernissen in Zusammenhang mit der vorhandenen Freileitung. Die Höhenbeschränkung gilt innerhalb des Sicherheitsbereiches der Freileitung auch für sämtliche Nebenanlagen (Masten, Antennen, etc.) und Bäume.
(2) Als Bezugspunkt für die Festsetzung der o.g. Höhe gilt die Mitte der Fahrbahn von der das Gebäude erschlossen wird, rechtwinklig zur Mitte der straßenseitigen Hauptfassade.
- Immissionsschutz** (§ 9 (1) 24 BauGB)
(1) Einschränkung der Betriebszeiten für einen Verbrauchermarkt
Die zulässigen Betriebszeiten sind beschränkt an Wochentagen auf den Zeitraum 6.00 - 22.00 Uhr und für einen Backshop zusätzlich an Sonn- und Feiertagen auf den Zeitraum 8.00 - 11.00 Uhr. Außerhalb der genannten Betriebszeiten ist der Lieferverkehr unzulässig.
(2) Baulicher Lärmschutz
Zur Minderung der Schallemissionen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung sind Schallschutzwände mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 kg/m² zu errichten. Die Lage und Höhe der Schutzwände sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die Schutzwände sind zu begrünen.
Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB: Die Errichtung von Schallschutzwänden ist ganz oder teilweise verzichtbar, wenn die zu erwartenden Schallimmissionen an den Grundstücksgrenzen die geltenden Grenzwerte nicht überschreiten und dies durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen werden kann.
- Grünordnung** (§ 9 (1) 15, 20, 25 und § 9 (1a) BauGB)
4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(1) Die festgesetzten Schallschutzwände sind mit Sträuchern, Hecken und Kletter- bzw. Rankpflanzen gem. der Pflanzlisten 2,3 und 4 zu bepflanzen. Eine gleichförmig durchgehende Bepflanzung ist zu vermeiden. Die einzelnen Pflanzenarten sind segmentweise im Abstand von 4-5 m zu wechseln und/oder zu kombinieren. Unterschiedliche Höhen der Pflanzsegmente sind zulässig und zu empfehlen. Bei max. 50 % der Schutzwände kann die obere Hälfte der Wandflächen von Begrünung freibleiben, jedoch nur abschnittsweise bis zu einer Länge von jeweils max. 10 m durchgehend. Im übrigen soll die Bepflanzung den oberen Rand der Wände erreichen.
Ausnahmen: Die Bepflanzung der Schallschutzschutzwände bzw. der Grundstücksgrenzen gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken ist ganz oder teilweise verzichtbar, sofern die Schallschutzwände nicht erforderlich sind und/oder ein ausreichender Sichtschutz durch bereits bestehende Hecken gegeben ist.
(2) Vor der westlichen und der nördlichen Gebäudefassade sind Bäume und Sträucher gem. Pflanzlisten 1 und 2 als Hecke anzupflanzen. Im Sicherheitsbereich unter der Freileitung sind größere Baumarten ausgeschlossen⁽¹⁾. Für die genaue Lage der Hecke bzw. ihren Abstand zum Gebäude sind die Belange der Freiflächengestaltung und der Regenwasserbeseitigung zu berücksichtigen. Die Bepflanzung der Hecke ist 2-reihig mit einem Reihenabstand von 1,2 m und einem Pflanzabstand von max. 1 m vorzunehmen.
(3) Für die festgesetzten Pflanzgebote sind standortgerechte Laubgehölze entsprechend der nachfolgenden Pflanzlisten für Bäume (1), Sträucher (2), Hecken (3) und Kletter-/Rankgewächse (4) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen.

4.2 Pflanzlisten

- (1) Bäume:
- | | |
|------------------------------|------------------|
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Feld-Ahorn | Acer campestre |
| - Baum-Hasel | Corylus colurna |
| - Sandbirke | Betula pendula |
| - Stieleiche ⁽¹⁾ | Quercus robur |
| - Ulme ⁽¹⁾ | Ulmus laevis |
| - Spitzahorn ⁽¹⁾ | Acer platanoides |
| - Rotbuche ⁽¹⁾ | Fagus sylvatica |
| - Winterlinde ⁽¹⁾ | Tilia cordata |
- ⁽¹⁾ ungeeignet für den Sicherheitsbereich unter der Freileitung
- Pflanzqualität: für die Hecken 1,5 - 1,8 m Höhe
für den Parkplatz 12-14 cm Stammumfang
- (2) Sträucher:
- | | |
|----------------------|--------------------|
| - Eberesche | Sorbus aucuparia |
| - Schlehe | Prunus spinosa |
| - Salweide | Salix caprea |
| - Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Hundsrose | Rosa canina |
| - Hasel | Corylus avellana |
| - Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| - Ohrweide | Salix aurita |
| - Schneeball | Viburnum opulus |
| - Hartriegel | Cornus sanguinea |
| - Faulbaum | Frangula alnus |
- Pflanzqualität: Heister 1x verpflanzt
- (3) Hecken:
- | | |
|-------------|--------------------|
| - Hainbuche | Carpinus betulus |
| - Rotbuche | Fagus sylvatica |
| - Weißdorn | Crataegus monogyna |
| - Liguster | Ligustrum vulgare |
- (4) Kletter- / Rankgewächse:
- | | |
|-----------------------------|--------------------|
| - Efeu | Hedera helix |
| - Wilder Wein | Vitis vinifera |
| - Waldrebe | Clematis |
| - Knöterich | Polygonum aubertii |
| - Amerikanischer Baumwürger | Celastrus scandens |
| - Schwarzügige Susanne | Thunbergia alata |

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Äussere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 56 (1) NBauO)

- Gebäude und Dächer**
Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind grundsätzlich nur geneigte Dächer mit symmetrischen Dachneigungen von 15° - 30° zulässig.
- Zuwiderhandlungen/ Bußgeldvorschrift** (§ 91 (3) NBauO)
Zu widerhandlungen gegen die oben genannten Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91 (3) NBauO dar und können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

- Bodendenkmale**
(1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Knochensplitter sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven (im Hause Museum Burg Bederkesa, Telefon 04745/94390) unverzüglich gemeldet werden.
(2) Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt innerhalb der festgesetzten weiteren Schutzzone WS III A des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Langen/Leherheide. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 17.12.2008.
- Freileitung mit Sicherheitsbereich**
Die dargestellte 110 kV-Freileitung mit Sicherheitsbereich beruht auf den Angaben der Betreiberin E.ON Netz GmbH. Innerhalb des Sicherheitsbereiches gilt die festgesetzte maximale Bauhöhe auch für Laternen, Reklameeinrichtungen, Bäume oder ggf. andere Einrichtungen. Eine Überschreitung der festgesetzten Bauhöhe für die genannten Einrichtungen bedarf der Zustimmung der E.ON Netz GmbH.

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Dierk Brockmüller
Stadtplaner Architekten
20459 Hamburg · Gerstekerstraße 4

Hamburg, den 15.06.2011

.....
(Dipl.-Ing. Dierk Brockmüller)

Präambel

Auf Grund des § 1(3), 10 i.V.m. 13a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Langen in seiner Sitzung am 27.06.2011 diesen Bebauungsplan Nr. 73 „Langener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Langen, den 27.06.2011

.....
(Der Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langen hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 07.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Langen, den 27.06.2011

.....
(Der Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung / Vereinfachtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langen hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.04.2011 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.04.2011 bis zum 19.05.2011 gem. § 13 (2) 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langen, den 27.06.2011

.....
(Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langen hat den Bebauungsplan nach der Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2011 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Langen, den 27.06.2011

.....
(Der Bürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Cuxhaven bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Langen, den

.....
(Der Bürgermeister)

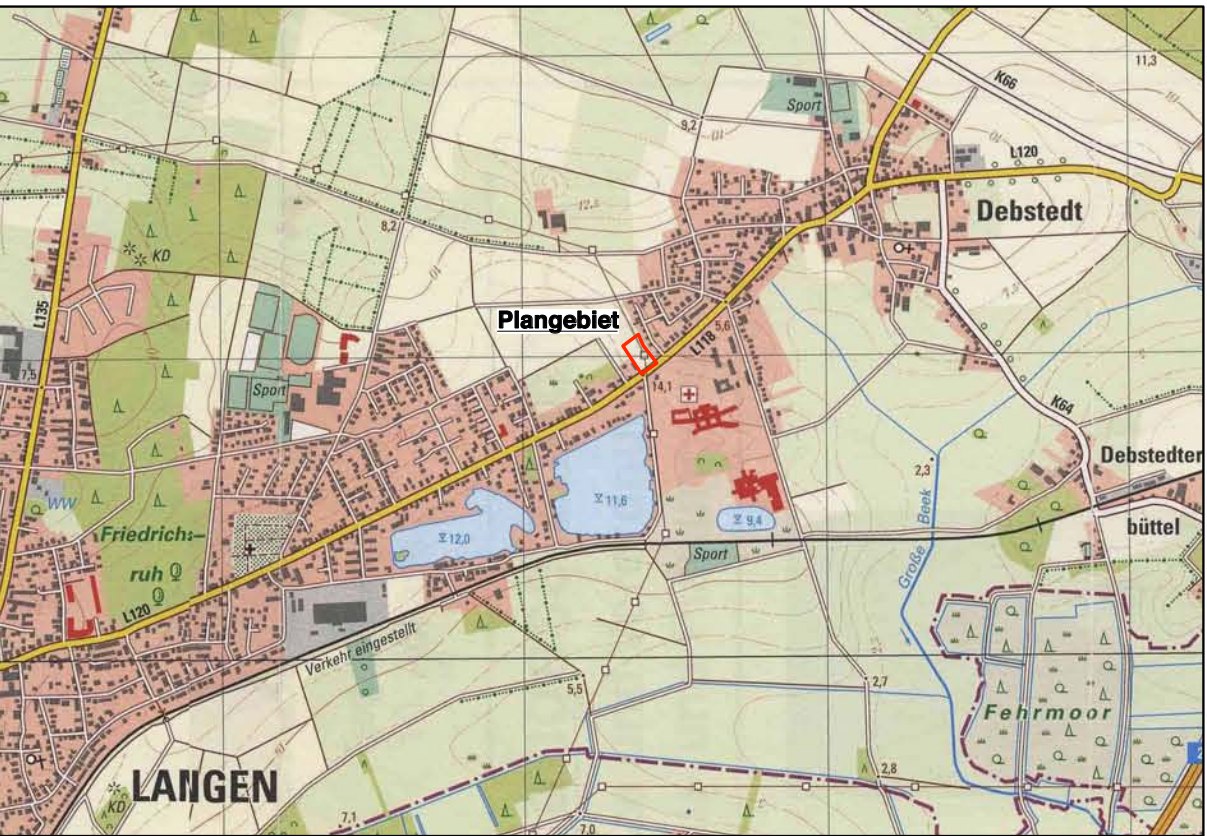
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Änderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Langen, den

.....
(Der Bürgermeister)

Übersichtsplan M 1 : 25.000



Stadt Langen
Landkreis Cuxhaven

Bebauungsplan Nr. 73
"Langener Straße"

Stand: 27.06.2011