

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i V m § 58 des Nds Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat des Flecken Langwedel diesen Bebauungsplan Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langwedel, den 20.06.2017

gez. Brandt
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 18.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB am 11.11.2016 ortsüblich bekannt worden.

Langwedel, den 20.06.2017

gez. Brandt
Bürgermeister

Planunterlage

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.

Ort, den

.....
Amtliche Vermessungsstelle

Siegel

.....
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 20.09.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i V m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 mit Begründung haben vom 22.11.2016 bis 22.12.2016 gem. § 13 a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langwedel, den 20.06.2017

gez. Brandt
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Langwedel hat in seiner Sitzung am 23.03.2017 die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 93 mit Begründung haben vom 11.04.2017 bis 11.05.2017 öffentlich ausgelegen.

Langwedel, den 20.06.2017

gez. Brandt
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Langwedel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BaGB in seiner Sitzung am 20.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB).

Langwedel, den 20.06.2017

gez. Brandt
Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 93 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Nr. 28/17) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 93 ist damit am 14.07.2017 rechtsverbindlich geworden.

Langwedel, den 14.07.2017

gez. Brandt
Bürgermeister



M. 1:500

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 93 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

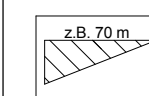
Langwedel, den

.....
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

	SO	Sondergebiet Einzelhandel
	Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
	GRZ 0,8	Grundflächenzahl 0,8
	H max. 8.50 m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)	
	a	Baugrenze abweichende Bauweise
		Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
		Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
		Einfahrtbereich

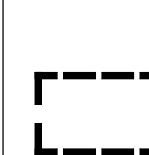


Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge.

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentlich



Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 11 (3) BauNVO

Sondergebiet Einzelhandel
Das SO-Gebiet dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² sowie 100 m² Geschäftsfläche für Büro- und Dienstleistungsnutzung, Betriebe der Schank- und Speisewirtschaft oder nicht wesentlich störendes Gewerbe. Ausschluss von Vergnügungsstätten (Sex- Shops, Spielhalle).

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

2.1 Nebenanlagen, Nebenbaukörper wie Einkaufswagenunterstellanlagen, Werbeanlagen, Stellplätze und Fahrwege sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen darf 8,5 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Antennen u.ä. dürfen diese Höhe geringfügig überschreiten. Bezugshöhe ist die Fahrbahnoberkante Erschließungsstraße in der Mitte des Grundstücks gemessen.

3. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. Freihaltung von Sichtdreiecken

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehinderten Gegenständen und Bepflanzungen höher als 80 cm freizuhalten (einzelne Bäume sind ausgenommen).

HINWEISE

Diesem Behauungsplan Nr. 93 liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517).

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Zum Schutz der Umwelt sind folgende Maßnahmen vom Grundstückseigentümer zu beachten.

Es hat eine vollständige Räumung der Baustelle nach Abschluss aller Arbeiten zu erfolgen, um baustellentypische Gefahren und baubedingte Landschaftsbildbeeinträchtigungen zu beseitigen.

Während der Bauphase dürfen die nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AW) Baulärm geltenden Richtwerte nicht überschritten werden. Anfallender Aushubboden ist entweder dem Wirtschaftskreislauf zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe während der Bauarbeiten und während des Betriebes ist sicherzustellen.

Bei der Anlage von Außenbeleuchtungen sind mit Leuchtdioden (Typ warm-weiß) bestückte Lampen zu verwenden. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese so wenig wie möglich in das Umland strahlen und die Beleuchtung darf nur während der Betriebszeiten eingeschaltet sein.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Fachmarkt Hauptstraße“ überlagert im südöstlichen Bereich des Plangebietes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Einkaufszentrum Am Goldbach“. In diesem Bereich erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Einkaufszentrum Am Goldbach“.

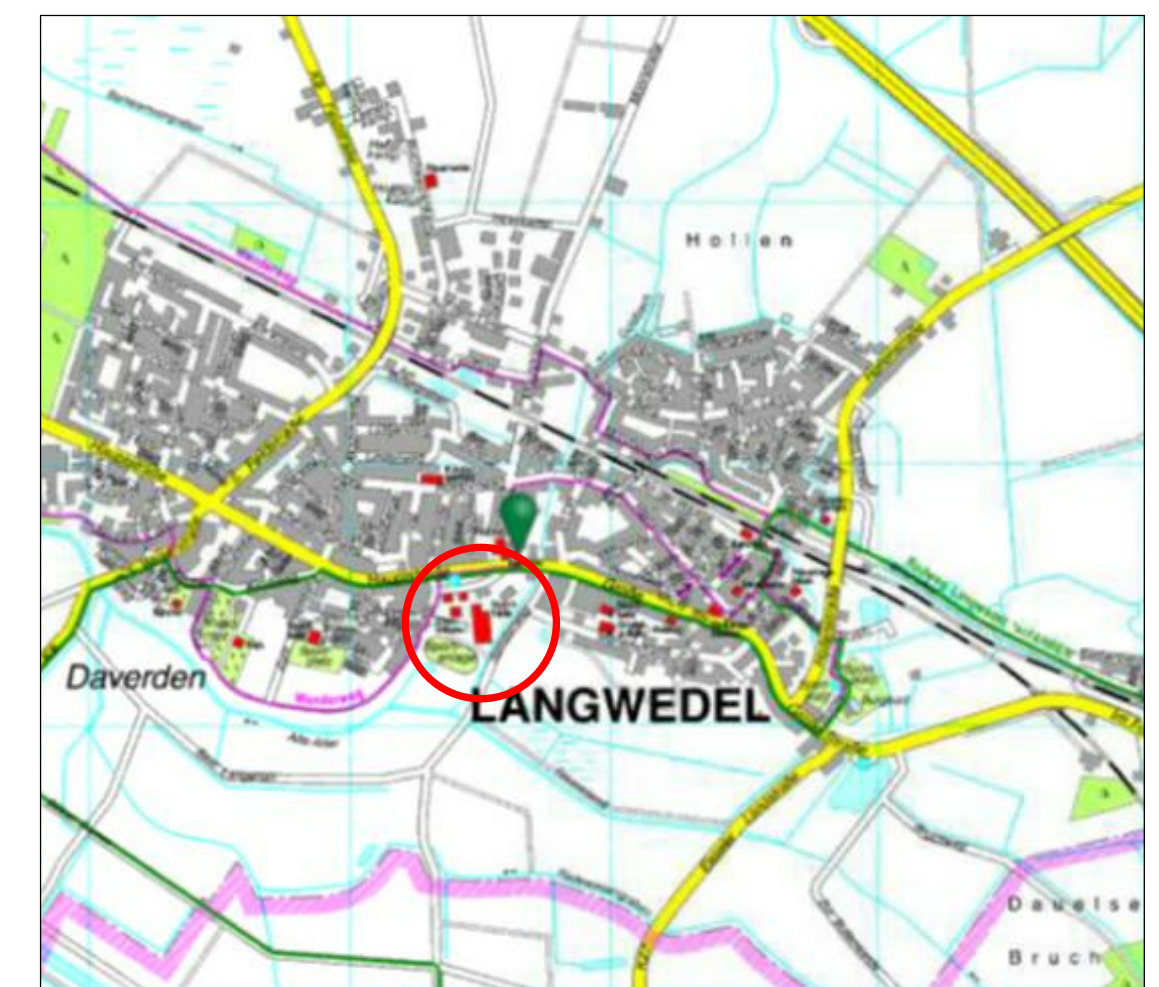
Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Die Baufeldfreimachung in einem abweichenden Zeitraum (Anfang März bis Ende September) ist nur möglich, wenn vorher ein Gutachter bei einer Überprüfung der Vegetationsbestände festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Fläche nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt wird.

Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen erfolgen nicht zu Lasten der Straßenverwaltung. Brauch- und Oberflächenwasser darf der Landesstraße nicht zugeführt werden.

FLECKEN LANGWEDEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 93 "Fachmarkt Hauptstraße"

AUSFERTIGUNG



Lage des Plangebietes

Übersichtskarte o.M.

Stand: 03.08.2017