Gemeinde Langenweddingen

Der Bebauungsplan LW-01.2 „Über der Dingelstelle" im OT Langenweddingen der Gemeinde Sülzetal wird zum 23.03.2016 gem. § 214 (4) Baugesetzbuch ausgefertigt.
Sülzetal, 23.03.2016
Jörg Methner
Bürgermeister
-Siegel-

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

GE — GEWERBEGEBIET (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR.: 1.2

SOe — SONDERGEBIET, EINGESCHRÄNKT (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR.: 3)

GI — INDUSTRIEGEBIET

GRZ 0.8 — GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 1.2 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BMZ 8.0 — BAUMASSENZAHL

a — ABWEICHENDE BAUWEISE — GEBÄUDE LÄNGER ALS 50 m ZULÄSSIG; GRENZBEBAUUNG MÖGLICH

BAUGRENZE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
GEHWEG
FAHRBAHN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

SICHTFELDER (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG NR.: 6)

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG OBERIRDISCH

GRÜNFLÄCHE
PARKANLAGE

P — GRÜNFLÄCHE, PRIVAT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. 7)
AUSNAHMEN BILDEN NOTWENDIGE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN

BINDUNG FÜR DIE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB (S. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR. 7)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER NUTZUNG

MASSANGABE IN METER

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE ABLAGERUNGEN

GAS

SICHTSCHUTZWALL

REGENRÜCKHALTEBECKEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1
In den Gewerbe- und Industriegebieten gem. §§ 10 und 11 BauNVO sind Einzelhandelseinrichtungen mit Verkauf an letzte Verbraucher grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in direktem Zusammenhang mit Betrieben zulässig, deren Schwerpunkt im produzierenden bzw. handwerklichen Bereich liegt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Nr. 2
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke in den Gewerbegebieten von 1.500 qm festgesetzt.

Nr. 3
Im eingeschränkten Sondergebiet "SOe" (§ 11 Abs. 3 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 3 letzter Satz BauNVO besondere Festsetzungen über die Art und der Nutzung von Betrieben nach Größe, Branche oder Sortiment des zugelassenen großflächigen Einzelhandels getroffen.

Zulässig sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Gütern, insbesondere Einrichtungshäuser.
Als nicht-zentrenrelevant gelten auch Leuchten und Teppiche, deren Anteil an der Gesamtverkaufsfläche jeweils 5 %, maximal jedoch 1.250 qm betragen darf.
Folgende Neben- / Randsortimente sind ebenfalls zulässig:
1. Heimtextilien: Dekostoffe, Badtextilien, Bettwaren
2. Boutiqueartikel: Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik.
Der Anteil dieser Warenbereiche darf jeweils 3,5 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 qm insgesamt betragen.
Ein Verkauf anderer, insbesondere zentrenrelevanter Waren ist auf den Flächen der Rand- und Nebensortimente nicht zulässig.

Nr. 4
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Nr. 5
Auf der nicht überbaubaren Fläche parallel zur Bundesstraße sind Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, insbesondere Werbeanlagen unzulässig.

Nr. 6
Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die höher als 0,90 m über der Fahrbahnoberkante der Straße sind, freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nr. 7
Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a I. V. m. § 178 BauGB):
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" sowie für die Pflanzgebote für Einzelbäume und Fassadenbegrünung gelten die folgenden Gebote i. S. der §§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. V. mit § 178 BauGB zum Pflanzen von jeweils geeigneten, standortgerechten Arten im Sinne des Grünordnungsplanes und der in der Begründung beispielhaft aufgeführten Strauch-, Baum- und Pflanzenarten.

Nr. 7 a
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" und innerhalb eines Streifens von 3,00 m Breite längs der übrigen Grundstücksgrenzen sowie innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze gilt folgendes Pflanzgebot:
Je 1 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz (wie z. B. Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Feldahorn (Acer campestre), Kornelkirsche (Cornus mas), Hasel (Corylus avellana) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten dreireihig anzulegen.
Ausnahme: Pflanzenarten, die von den beispielhaft genannten abweichen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt hat.
Ausnahmsweise kann eine abweichende Bepflanzungsart (Dichte, Anzahl, Pflanzenart) zugelassen werden, wenn mindestens 5 v. H. der Grundstücksfläche mit o. g. bezeichneten Sträuchern bepflanzt werden.
Die textliche Festsetzung Nr. 4 bleibt unberührt, die Errichtung von erforderlichen Grundstückszufahrten sind innerhalb diese Pflanzgebotes ausnahmsweise zulässig.

Nr. 7 b
Ferner sind:
.... innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern" je 40 qm Bepflanzungsfläche sowie
.... je 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche (ausschl. mit Sträuchern zu bepflanzender Fläche) sowie
.... je 8 private Stellplätze ein baumartiges Gehölz (wie Spitzahorn (Acer platanoides), Roßkastanie (Aesculus hippocataneum), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Linde (Tilia spec.)) zu pflanzen.
Für die Pflanzgebote im Bereich des Straßenraumes und der Parkplatzflächen sind folgende Arten beispielhaft zulässig:
Spitzahorn (Acer platanoides), Baumhasel (Corylus colurna), Esche (Fraxinus excelsior), Stieleiche (Quercus robur), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia).
Andere Baumarten, die von den beispielhaft genannten abweichen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde dem zugestimmt hat.

Nr. 7 c
Erhaltung der Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die Pflanzungen sind in der in den Nr. 7 a und b festgesetzten Art und im festgesetzten Umfang auf Dauer zu erhalten und im Falle eines natürlichen Abganges oder anderen Verlustes unverzüglich zu ersetzen.

Nr. 8
Ein Anschluß für Fahrzeug- und Fußgängerverkehr aller Grundstücke, die an der freien Strecke der Bundesstraße liegen, ist aus städtebaulichen Gründen untersagt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB). Ausgenommen hiervon ist eine bereits nach Straßenrecht genehmigte Tankstellenzufahrt im südlichen Abschnitt.

Nr. 9
Landschaftspflegerische Festsetzungen zur Regenwasserretention

Nr. 9 a
Für die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der maximale Abfluß von versiegelten Flächen über die öffentliche Regenwasser-Kanalisation in den Fließgraben mit q = 3 Liter pro Sekunde je Hektar festgesetzt. Die Regenrückhaltung für die versiegelten Flächen der Baugrundstücke ist mindestens für ein 10-jähriges Niederschlagsereignis (n = 0,1) zu bemessen.

Nr. 9 b
Die Flächen notwendiger Einstellplätze für den ruhenden Verkehr sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB von ihrem Aufbau her regenwasserdurchlässig zu gestalten (z. B. Rasengittersteine), (dies gilt nicht für die unmittelbar vorgelagerten Zufahrten).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Langenweddingen hat am 17.12.1990 (AZ 612/90) an die Bezirksregierung Magdeburg Planungsanzeige und Anfrage gemäß § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4, Abs. 3 BauZVO gerichtet.

Langenweddingen, den 05.06.1996

(Siegel) Im Auftrage [Unterschrift]

Der Rat der Gemeinde Langenweddingen hat in seiner Sitzung am 21.11.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 20.01.1992 bis 05.02.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

Langenweddingen, den 05.06.1996

(Siegel) Im Auftrage [Unterschrift]

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze ~~vollständig~~ nach. (Stand: ....) In 1995 u. 1996 entstandene Gebäude sind nicht nachgewiesen.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geodätisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Magdeburg, den 05.06.1996

(Siegel) [Unterschrift] 24.6.96

Der Rat der Gemeinde Langenweddingen hat in seiner Sitzung am 16.12.92 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde durch Aushang vom 25.01.93 bis 02.02.93 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.93 bis 01.03.93 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenweddingen, den 05.06.1996

(Siegel) Im Auftrage [Unterschrift]

Der Rat der Gemeinde Langenweddingen hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde vom .... bis .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Langenweddingen, den

(Siegel) Im Auftrage

Der Rat der Gemeinde Langenweddingen hat in seiner Sitzung am 14.12.95 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3, Satz 1 beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 18.12.95 bis 03.02.96 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.01.96 bis 02.02.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenweddingen, den 05.06.1996

(Siegel) Im Auftrage [Unterschrift]

Der Rat der Gemeinde Langenweddingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Langenweddingen, den 29.02.96

(Siegel) Im Auftrage [Unterschrift]

Der Bebauungsplan ist der Bezirksregierung Magdeburg am .... gemäß § 11 BauGB ~~angezeigt~~ worden.
Die Bezirksregierung Magdeburg hat am 10.07.96 unter Aktenzeichen: 25.33 erklärt, daß sie ~~unter Auflagen / mit Maßgaben / keine Verletzung von~~ Rechtsvorschriften geltend macht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Magdeburg, den 10.07.1996

Bezirksregierung Magdeburg

(Siegel) [Unterschrift]

Der Rat der Gemeinde Langenweddingen ist den am .... (A. Z. ....) genannten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am .... beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde vom .... bis .... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
Wegen der Auflagen / Maßgaben hat die Gemeinde Langenweddingen zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Den Beteiligten wurde vom .... bis zum .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Langenweddingen, den

(Siegel) Im Auftrage

Die Durchführung des ~~Anzeige~~ Genehmigungsverfahrens (§ 11 ~~Abs. 3~~ und 246a Abs. 1, Nr. 4 BauGB) ist gemäß § 12 BauGB am 31.07.96 ~~im Amtsblatt des Bördekreises Wanzleben~~ bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.96 rechtsverbindlich geworden.
Bekanntmachung durch Aushang vom 31.07.96 bis 02.09.96. (abgenommen 01.10.96)

Langenweddingen, den 07.10.96

(Siegel) Im Auftrage [Unterschrift]

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten es Bebauungsplanes, ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Langenweddingen, den

(Siegel) Im Auftrage

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Langenweddingen, den

(Siegel) Im Auftrage

BEBAUUNGSPLAN
LW-01.2 FÜR Langenweddingen
"ÜBER DER DINGELSTELLE"

Präambel

Aufgrund des § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den § 87 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 BauO LSA vom 23. Juni 1994 und in § 7 gemäß § 85 BauO LSA in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Langenweddingen diesen Bebauungsplan "Über der Dingelstelle" (LW-01.2) bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung beschlossen.

LANGENWEDDINGEN, DEN 05.06.1996

AUSGEARBEITET: GEG
GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSGESELLSCHAFT M.B.H.
SCHILD 4
38100 BRAUNSCHWEIG

i.A. [Unterschrift]
DER BÜRGERMEISTER