Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Nienburg/Weser, 15.06.2010

Siegel

gez. Onkes
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 17.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 - Ortsteil Langendamm - „An der Danziger Straße" - 3. Änderung - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.3.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nienburg/Weser, 15.06.2010

gez. Onkes
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Standardpräsentation
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.
Nienburg/Weser, 07.06.2010

gez. H. Wellhausen
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 26.05.2009 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 09.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.2009 bis 21.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Nienburg/Weser, 15.06.2010

gez. Onkes
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Nienburg/Weser, 15.06.2010

gez. Onkes
Bürgermeister

In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2017 in der Tageszeitung „Die Harke" Nr. 60/2017 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.03.2017 rechtsverbindlich geworden.
Nienburg/Weser, 13.03.2017

gez. Onkes
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

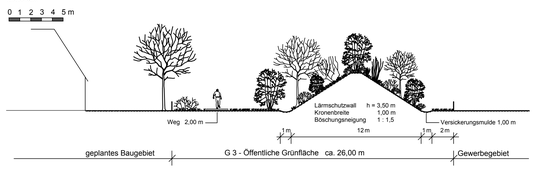
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

Hinweis:
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), zugrunde.

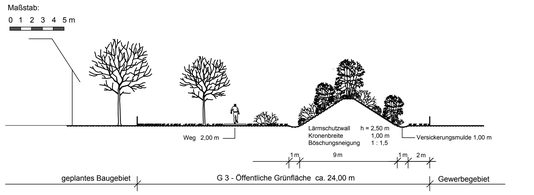
Lärmschutzwall - Schnitt A - A

Maßstab:



Lärmschutzwall - Schnitt B - B

Maßstab:



Hinweise

Nr. 1 Im Plangebiet besteht durch den Übungs- /Ausbildungsbetrieb der Bundeswehr eine Vorbelastung durch Erschütterungs- und Geräuschimmissionen.

Nr. 2 Das ehemalige Betriebsgebäude Führser Mühlweg 28 weist zum Teil Lackverschmutzungen auf, die unter Umständen Probleme bei Verbringung auf eine Bauschuttdeponie verursachen können. Im Fall von Abrissarbeiten wird empfohlen, augenscheinlich verunreinigten Bauschutt gesondert zu lagern und einer Analytik zu unterziehen, um ggfs. entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten für dieses Material erschließen zu können.

Nr. 3 Im gesamten Plangebiet könnte bei Bodenarbeiten aufgrund der Lage innerhalb der Rüstungsaltlast Muna sowie der vorhergehenden gewerblichen Nutzung organoleptisch belastetes Material zum Vorschein kommen. Dieses Material ist bis zur Bestimmung der Verunreinigung separat zu lagern. Der Landkreis Nienburg/Weser – Untere Bodenschutzbehörde – ist zu beteiligen.

Nr. 4 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, die Stadt Nienburg/Weser oder die Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdezernat -, Hannover, zu benachrichtigen.

Nr. 5 Im südlichen Plangebiet ist laut Bodenuntersuchungen (Gutachten Geodata 1999) mit dem Vorkommen bindiger Geschiebelehme in Tiefen ab ca. 2,00 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Ob diese geringdurchlässigen Schichten, die in niederschlagsreichen Zeiten zu Stauwasser führen können, flächendeckend im gesamten Plangebiet vorkommen, ist nicht bekannt. Temporär auftretende, hohe Stauwasserstände können besondere bauliche Maßnahmen bei unterkellerten Gebäuden und der Regenwasserversickerung erfordern.

Nr. 6 Das Auftreten archäologischer Bodenfunde kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Plangebiet gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Genehmigung kann gemäß § 13 NDSchG versagt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Textliche Festsetzungen

Nr. 1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen **F3** und **F6** (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) erst zulässig, wenn der Austausch des Oberbodens erfolgt ist. Der Bodenaustausch sowie die schadlose Beseitigung des Aushubmaterials sind unter Beteiligung des Landkreises Nienburg/Weser - Untere Bodenschutzbehörde - gemäß Untersuchungsbericht vom 27.1.1999 der Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH (GEO-data) durchzuführen und zu protokollieren.
Die zugelassenen baulichen und sonstigen Nutzungen sind alternativ auch dann zulässig, wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück konkret unter Beteiligung des Landkreises Nienburg/Weser - Untere Bodenschutzbehörde - den Nachweis erbracht hat, dass die o. a. Maßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Nr. 2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung in der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche **F 7** (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) erst zulässig, wenn eine Bodenluftabsaugung erfolgt ist. Die Maßnahme ist unter Beteiligung des Landkreises Nienburg/Weser - Untere Bodenschutzbehörde - gemäß Untersuchungsbericht vom 27.1.1999 der Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrologie und Umweltanalytik mbH (GEO-data) durchzuführen und zu protokollieren.
Die zugelassene bauliche und sonstige Nutzung ist alternativ auch dann zulässig, wenn der betreffende Eigentümer für sein Baugrundstück konkret unter Beteiligung des Landkreises Nienburg/Weser - Untere Bodenschutzbehörde - den Nachweis erbracht hat, dass die o. a. Maßnahme nicht mehr erforderlich ist.

Nr. 3 In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind in allen Gebäuden Fenster von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss nur auf den dem Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

Nr. 4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Nr. 5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten alle Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 6 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Wohnheime, Alten-Wohnheime, Altenpflegeheime, betreutes Wohnen in Heimform und ähnliche Einrichtungen nicht zulässig.

Nr. 7 Gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Eingeschränkten Gewerbegebiet nur die Betriebe zulässig, die im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugelassen sind.

Nr. 8 Grünordnerische Festsetzungen G 1 – G 6

G 1 Erhaltung von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

a) Außerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sämtliche Eichen und Buchen mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,20 m, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung als Hochstamm (Stammumfang 18-20 cm) artgleich zu ersetzen. Hiervon sind die Bäume ausgenommen, die eine Realisierung von baulichen Anlagen nachweislich behindern. Alle dem Baubetrieb ausgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

b) Die entlang der Bromberger Straße vorhandenen Laubbäume sowie der Einzelbaum im Mischgebiet (s. zeichnerische Festsetzung) sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die betreffenden Bäume jeweils durch eine Neupflanzung als Hochstamm (Stammumfang 18-20 cm) spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode durch eine Neupflanzung artgleich innerhalb dieser Baumreihe bzw. der Einzelbaum unmittelbar am alten Wuchsstandort zu ersetzen. Dieses betrifft auch die Bäume, die gegebenenfalls aufgrund erforderlich werdender Zufahrten beseitigt werden müssen. Alle dem Baubetrieb ausgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

G 2 Gehölzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Entlang der Bromberger Straße ist auf der 11 m breiten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine 6-reihige Strauch- und Baumpflanzung durchzuführen. Die Pflanz- und Reihenabstände für die Strauchpflanzungen betragen 1,25 m, wobei die einzelnen Pflanzen „auf Lücke", d. h. versetzt anzuordnen sind. Innerhalb dieser Strauchpflanzung sind im Bereich der beiden mittleren Pflanzreihen über die Gesamttänge des Pflanzstreifens verteilt 7 Stieleichen (Quercus robur) und 4 Rotbuchen (Fagus sylvatica) in lockerem Verband zueinander versetzt anzuordnen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher oder wertgleicher Ersatz gemäß G 6 Pflanzliste zu leisten.
Pflanzgröße Bäume: verpflanzte Heister mit Ballen oder im Container, 150 - 200 cm.
Pflanzgröße Sträucher: 2x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm, Straucharten s. G 6 Pflanzliste.
Der Pflanzstreifen ist in der zweiten Pflanzperiode Herbst / Winter nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes anzulegen.

G 3 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24) BauGB)
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15, 24, 25 b BauGB)

a) Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
Ein Lärmschutzwall ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche am nördlichen Rand zum Gewerbegebiet zu errichten. Im östlichen, 225 m langen Abschnitt ist der Wall 3,50 m, im westlichen 150 m langen Abschnitt 2,50 m hoch anzulegen. Die Breite der Wallkrone beträgt jeweils 1 m, der Böschungsneigungswinkel beidseitig jeweils 1 : 1,5.
Der Lärmschutzwall ist aus unbelastetem Boden und nach DIN 18196 „Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" herzustellen. Der Wallmantel ist aus einer mindestens 15 cm mächtigen Humusschicht herzustellen. Die angegebenen Wallhöhen gelten als Fertighöhen nach erfolgter Setzung des Wallkörpers. Bezugspunkt für die Bemessung der Wallhöhen ist der höchste dem Wall gegenüberliegende Geländepunkt der von Fahrzeugen genutzten befestigten Fläche des Gewerbegebietes. Entlang des Hangfußes des Walles ist eine mindestens 1 m breite Versickerungsmulde (Neigungswinkel 1 : 5) herzustellen.
Zur Entwicklung einer dichten Abpflanzung ist der 3,50 m hohe Erdwall 9-reihig, der 2,50 m hohe Erdwall 7-reihig in Längsrichtung mit Sträuchern zu bepflanzen. Die jeweilige mittlere Pflanzreihe befindet sich auf der Wallkrone. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,25 m, wobei die Gehölze zueinander versetzt, d. h. „auf Lücke" zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 6 Exemplaren einer Art zu setzen.
Innerhalb der Strauchpflanzungen sind klein- bis mittelkronige Bäume einzeln oder in kleinen Gruppen in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Großkronige Bäume sind auf der Wallkrone sowie am südlichen Hangfuß des Walles im Abstand von 20 bis 50 m zu pflanzen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher oder wertgleicher Ersatz gemäß G 6 Pflanzliste zu leisten.
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm.
Pflanzgröße Bäume: Heister, verpflanzt, mit Ballen oder im Container, 150-200 cm, Gehölzarten s. G 6 Pflanzliste.

b) Zweckbestimmung: Parkanlage
Die öffentliche Grünfläche ist mit standortheimischen Gehölzarten so zu gestalten, dass eine naturnahe, offene Parkanlage entsteht. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher oder wertgleicher Ersatz gemäß G 6 Pflanzliste zu leisten.
Pflanzgröße Bäume: Hochstämme aus extra weitern Stand, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballierung.
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm, Gehölzarten s. G 6 Pflanzliste.
Innerhalb der Grünfläche ist zwischen Führser Mühlweg und Bromberger Straße ein mindestens 2 m breiter Weg mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

Zu G 3 a) und b):
Die gesamte öffentliche Grünfläche ist bei Herstellung der ersten Baustraße umgehend in folgender zeitlicher Abfolge anzulegen:
1. Fertigstellung des Lärmschutzwalles, Wallbepflanzung spätestens in der auf die Wallfertigstellung folgenden Pflanzperiode.
2. Bau des Weges.
3. Gehölzpflanzung in der Parkanlage spätestens in der auf die Wegeherstellung folgenden Pflanzperiode.

G 4 Erdwall im Bereich des privaten Stellplatzes (§ 9 (1) Nr. 2 a, 24, 25 b BauGB)

Der Erdwall entlang des privaten Stellplatzes ist in Richtung Norden bis an die Grenze der öffentlichen Grünfläche heranzuführen und zu schließen. Die Wallverlängerung ist dem alten Wallkörper in Kronenhöhe, -breite und Böschungswinkel anzugleichen. Der zu ergänzende Wallkörper ist aus unbelastetem Boden und nach DIN 18196 „Erd- und Grundbau – Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" herzustellen. Der Wallmantel ist aus einer mindestens 15 cm mächtigen Humusschicht herzustellen. Die Wallneuanlage ist mit standortheimischen Sträuchern 5-reihig zu bepflanzen. Die mittlere Pflanzreihe befindet sich auf der Wallkrone. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,25 m, wobei die Gehölze zueinander versetzt, d. h. „auf Lücke" zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 6 Exemplaren einer Art zu setzen. Innerhalb der Strauchpflanzungen sind klein- bis mittelkronige Bäume einzeln oder in kleinen Gruppen in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Alle anzupflanzenden Gehölze sowie die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher oder wertgleicher Ersatz gemäß G 6 Pflanzliste zu leisten.
Pflanzgröße Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm, s. G 6 Pflanzliste.
Pflanzgröße Bäume: Heister, verpflanzt, mit Ballen oder im Container, 150-200 cm, Gehölzarten, s. G 6 Pflanzliste.
Die Wallverlängerung einschließlich Neuanpflanzung ist im Zuge der Stellplatzerweiterung in Richtung Norden durchzuführen.

G 5 Baumpflanzungen in den Planstraßen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

a) Innerhalb der unbefestigten Seitenstreifen der drei Planstraßen sind mindestens 10 klein- bis mittelgroße Laubbäume (s. G 6 Pflanzliste) zu pflanzen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher oder wertgleicher Ersatz gemäß Pflanzliste zu leisten.

b) Im zentralen Bereich der Wendeplätze sind jeweils 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (s. zeichnerische Festsetzung und G 6 Pflanzliste). Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist artgleicher oder wertgleicher Ersatz gemäß Pflanzliste zu leisten.

Zu G 5 a) und b):
Die Baumpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Planstraße folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

G 6 Vegetationstechnische Anforderungen / Pflanzliste
Sämtliche Maßnahmen für die Festsetzungen G 1 – G 5 sind fachgerecht nach den Normen „Vegetationstechnik im Landschaftsbau" – DIN 18915 „Bodenarbeiten", DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten" und DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten" auszuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölzpflanzungen beträgt 3 Jahre.

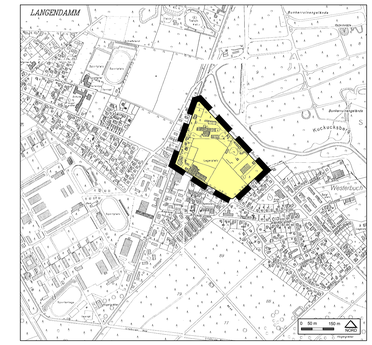
Pflanzliste:
Heimische Arten / Arten von gestalterischer und ökologischer Bedeutung (incl. Angabe zu den erreichbaren Wuchshöhen):
Sträucher
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) 3-5 m
Schlehdorn (Prunus spinosa) 1-3 m
Sanddorn (Hippophae rhamnoides) 3-5 m
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) 2-5 m
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum) 3-6 m
Berberitze (Berberis vulgaris) -3 m
Heckenrose (Rosa corymbifera) -2 m
Wein-Rose (Rosa rubiginosa) 2-3 m
Feld-Rose (Rosa arvensis) 0,5 m
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) 3-7 m
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana) 1,5-3,5 m
Flieder (Syringa vulgaris) 4-6 m
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) 2-5m
Echte Traubenkirsche (Prunus padus) 5-15 m
Kornelkirsche (Cornus mas) 4-7 m
Grau-Weide (Salix cinerea) 2-5 m
Purpur-Weide (Salix pururea) 2-6 m
Hasel (Corylus avellana) 2-6 m

Klein- bis mittelgroße Bäume
Eberesche (Sorbus aucuparia) 5-15 m
Mährische Eberesche (S. aucuparia 'Edulis') 10-15 m
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) 10-15 m
Speierling (Sorbus domestica) 10-15 m
Hainbuche (Carpinus betulus) 5-20 m
Säulen-Hainbuche (Carp.bet.'Fastigiata') -20 m
Feld-Ahorn (Acer campestre) 5-15m
Spitz-Ahorn (Acer platanoides 'Cleveland') – 15 m
Stein- oder Kernobst (alte pflegeextens. Sorte als Hochstamm) 4-8 m
Holzapfel (Malus sylvestris) 8-10 m
Zierapfel (Malus in Sorten) 4- 8 m

Große Bäume
Rotbuche (Fagus sylvatica) 25-35 m
Stiel-Eiche (Quercus robur) 20-35m
Trauben-Eiche (Quercus petraea) 15-35m
Trauer-Weide (Salix alba 'Tristis') 15-20m
Winter-Linde (Tilia cordata) 10-25m
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) 20-30m
Sand-Birke (Betula pendula) 15-28m
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) 15-25m

Stadt Nienburg/Weser

Bebauungsplan Nr. 50
- Ortsteil Langendamm - "An der Danziger Straße" - 3. Änderung



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 24.01.2006	geändert: 19.03.2009 12.06.2009 16.03.2010 08.06.2010	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB **- rechtswirksam seit:** **11.03.2017**

Q:\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Nr. 50 An der Danziger Strasse\Planung\Satzung 3 Änderung 20170314 rechtswirksam.DWG

Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), s. textliche Festsetzungen Nr. 1 bis 6 und 8
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO) s. textliche Festsetzung Nr. 8
- GE' — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 und § 1 Abs. 4 BauNVO), s. textliche Festsetzung Nr. 7 und 8
- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) s. textliche Festsetzung Nr. 8

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl

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

- O — offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität

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

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Lärmschutzwall, s. textliche Festsetzung Nr. 8, G 3a
- Zweckbestimmung: Parkanlage, s. textliche Festsetzung Nr. 8, G 3b
- Wegeverbindung, s. textliche Festsetzung Nr. 8, G 3b

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Nr. 8, G 2
- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
- St — Zweckbestimmung: Private Stellplätze, s. textliche Festsetzung Nr. 8, G 4
- F3 — Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), s. textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)