#### **Textliche Festsetzungen**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 1.1.1 In den WA-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe

# 2. Maß der baulichen Nutzung

- Tankstellen

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des gesamten allgemeinen Wohngebiets (WA + WA 1) sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur zu 50% der Flächengröße mitzurechnen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

(§ 19 (4) BauNVO)

Ausnahmsweise können Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Windfänge, Balkone, Wintergärten und Erker die Baugrenzen in einer Breite von maximal 3,50 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten. (§ 23 (3) BauNVO).

#### 2.2 Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Im WA 1 Gebiet ist bei Einzelhäusern nur maximal 1 Wohneinheit pro Haus und bei Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit (1WE) pro Haushälfte zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### 3. Garagen, Carports und Stellplätze

Innerhalb der mit einer x-Linie gesondert gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

#### 4. Begrünungsmaßnahmen

4.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Der im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzte Baum darf nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen seiner Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 31 (1) BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist.

In diesem Fall sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

# 4.2 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind 6 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume (z.B. Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Echte-Traubenkirsche, Bruch-Weide, Eberesche) mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2m) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden. (§21a Abs.3 BauNVO i.V.m. §9 Abs.1 25a BauGB)

# 5. Flächenversiegelung im Bereich festgesetzter Bäume

Im Kronen- bzw. Wurzelbereich des festgesetzten Baumes sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

# 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf der gesondert gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

# 7. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Das Plangebiet wird in drei Schutzzonen gegliedert, in denen folgende bewertete Schalldämmmaße als Mindestanforderungen einzuhalten sind:

Lärmschutzzone –	Aufenthaltsräume in	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	
	erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils i	n dB
1 - Lärmpegelbereich II	30	30
2 - Lärmpegelbereich III	35	30

#### 8. Klimaschutz

8.1 Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärm-Kopplung vorzusehen, um den überwiegenden oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken. Alternativ kann auch der Anschluss an ein Leitungsnetz erfolgen, das durch entsprechende zentrale Anlagen (z.B. Blockheizkraftwerke für die einzelnen Quartiere), welche erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nutzen, gespeist wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

#### 8.2 Nutzungen von Solarenergie

Bei der Errichtung von Neubauten sind für die Hauptnutzung die baulichen und technischen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

#### 8.3 Ölheizungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen. (§9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB) Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissionshandelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des § 72 Abs. 4 Nr. 1-4 des

# Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 84 der Nds. Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB

Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen.

#### 1. Traufhöhen

Die Traufhöhe aller Gebäude im WA<sub>1</sub>-Gebiet darf nicht höher als 4,50 m liegen.

Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen von der Fahrbahnmitte an.

#### 2. Firstrichtungen

Innerhalb der gesamten WA-Gebiete ist auf den überbaubaren Flächen durch Verwendung des betreffenden Planzeichens geregelt, wie die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude auszurichten ist.

#### 3. Einfriedung

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche sein. Für Hecken aus standortheimischen Gehölzen gilt eine Höhenbegrenzung von 1,80 m über der Geländeoberfläche. Eine Höhenbeschränkung gilt nicht für gegebenenfalls notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen.

Als Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Fahrbahnmitte heranzuziehen.

# 4. Dächer

Die Dächer der Gebäude im gesamten WA-Gebiet sind nur als gleichwinkelig geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 25° bis maximal 45° auszubilden. Dächer mit einer geringeren Dachneigung sind nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Die Dachbegrünungsfläche ist mit mindestens 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräuter und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuster Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Innerhalb des gesamten WA-Gebiets sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit Ausnahme der nachfolgend genannten mit geneigten Dächern mit mindestens 25° bis maximal 45° Dachneigung zu errichten. Für extensiv begrünte Garagendächer, Nebenanlagen im Bauchwich und untergeordnete Nebenanlagen mit weniger als 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, Windfangbauten sowie Eingangs und Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Größe von max. 20 m² Grundfläche sowie Carports sind auch geringere Dachneigungen bzw. Flachdächer

# Hinweise/Nachrichtliche Übernahme

# Kampfmittel

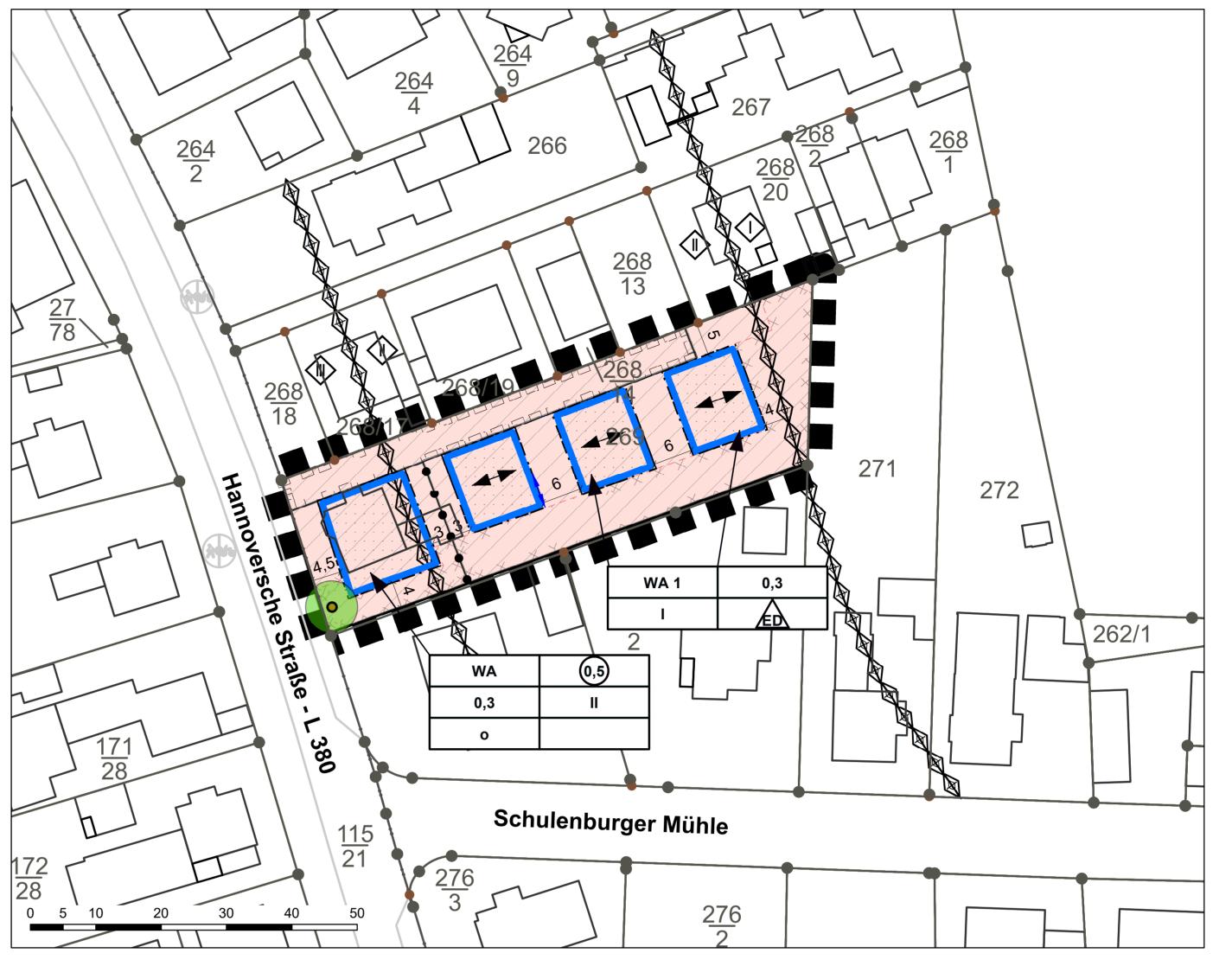
Für das Plangebiet liegen der Stadt Langenhagen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung stattgefunden hat. Trotzdem wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung des Bereiches nicht abschließend ausgeschlossen werden kann oder sich andere Kampfmittel (Granaten, Munition...) dort befinden können. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, empfehlen wir vor Bodeneingriffen entsprechende Erkundungsmaßnahmen durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) durchführen zu lassen.

# Regenwasser

Es ist notwendig, das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Oberflächenwasser sämtlicher Dachflächen, Wohnwege und sonstiger befestigter Flächen wie Zufahrten oder Stellplätze auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

# Löschwasserbedarf

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 800 l/Min. über zwei Stunden sicher zu



0 5 10 20 30 40 50	3	2 <u>76</u>	
Aufstellungsbeschluss  Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 13.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 440, 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Entwurfsbearbeitung  Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde von der Abteilung Stadtplanung und Geoir Stadt Langenhagen am 01.04.2021	ausgearbeitet  Information der  Ausgearbeitet  Quelle:  Die Pla  städteb  vollstär	Vermessungs- und Katasterverwaltung  © 2021  anunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze ndig nach (Antragsnummer: 043-L4-892/2021, Stand vom 01.11.2021). hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch
Langenhagen, den 20.06.2022  Bürgermeister gez.: Mirko Heuer	Langenhagen, den 20.06.2022  Abteilungsleiterin gez.: i. A. Carolin Otte	Hannov LGLN F (Amtlice ensmeyer Im Auft	ver, den 17.06.2022  RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover - che Vermessungsstelle)  trage  i. A. Schenk
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB  Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 17.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.02.2022 bis 11.05.2022 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SiG öffentlich ausgelegen.  Langenhagen, den 20.06.2022	Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB  Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen.  Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten* Teilen vorgebracht werden können.  Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.  Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen		Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB  Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 17.01.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.02.2022 bis 11.05.2022 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SiG öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den 20.06.2022

worden (§ 215 BauGB).

Bürgermeister

Langenhagen, den \_\_.\_\_.

\* nicht Zutreffendes streichen

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten

die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des

Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes

ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften,

beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht

Langenhagen, de

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.06.2022

"Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am

in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhanno-

versche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der

Rechtsverbindlichkeit

selbenTage in Kraft getreten.

Langenhagen, den 25.06.2022

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 30.05.2022

Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den

Satzungsbeschluss

Langenhagen, den 20.06.2022

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer .

# **PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990.

#### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) mit laufender Nummer\*

# Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl, Höchstmaß\*

Grundflächenzahl, Höchstmaß'

#### Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß\*

offene Bauweise

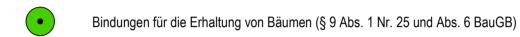
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

Hauptfirstrichtung

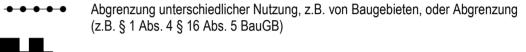
#### **Naturschutz**



Sonstige Planzeichen

Fläche für Ausschluss von Nebenanlagen - Festsetzung einer Fläche für die Einschränkung oder den Ausschluss von Nebenanlagen nach §14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und



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

# Lärmschutz

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen mit unterschiedlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz

Lärmpegel

\*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.06.2021.



# Umgebung des Bebauungsplanes



Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverw. amt, Landesvermessung.

# Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (GVBI. S.46) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBI. S. 576) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan** Nr. 440, 1. Änderungen bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den 25.06.2022

\* nicht Zutreffendes streichen

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 440,** 1. ÄNDERUNG

"Hannoversche Straße – Nördlich Schulenburger Mühle"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

