STADT LANGENHAGEN BEBAUUNGSPLAN Nr.126 - NÖRDLICH GODSHORNER STRAßE

LANGENHAGEN bewegt

Präambel des Bebauungsplans

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m.den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungs-Gesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 – jeweils in der Fassung des Planbeschlusses- hat der Rat der Stadt Langenhagen diesen Bebauungsplan Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde: Langenhagen, Stadt
Gemarkung: Langenhagen Flur: 1
M 1 : 1000
Quelle:Auszug aus den Geobasisdaten der der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesbetrieb für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Katasteramt Hannover –

© 2017

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: A-2405/2017, Stand vom 21.04.2017). 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.

Hannover, den .....

LGLN RD Hameln-Hannover – Katasteramt Hannover –
(Amtliche Vermessungsstelle)

..... (Siegel)
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurde ausgearbeitet von

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Dipl.-Ing. Dieter Frenzel
Göbelstraße 25
30 163 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 0511 / 31 10 62
info@argeplan-stadtplaner.de

Hannover, den .....

.....
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 126 „Nördlich Godshorner Straße" im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am .....ortsüblich bekanntgemacht.

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / ~~§ 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom .....bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Vereinfachte Änderung oder Ergänzung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ..... gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

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

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Bekanntmachung, Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ..... im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover Nr. ..... bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Langenhagen, den .....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.) Art der baulichen Nutzung
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind die folgenden Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO.

2.) Geschossfläche
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a (5) BauNVO).

3.) Bauweise
Innerhalb der geschlossenen Bauweise g kann ausnahmsweise eine abweichende bzw. offene Bauweise zugelassen werden, sofern im vorhandenen Gebäudebestand Nutzungsänderungen, Umbauten bzw. geringfügige Erweiterungen bis zu einer Geschossfläche von 250 qm vorgenommen werden (§ 31 (1) BauGB).

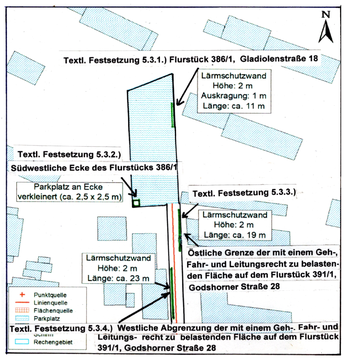
4.) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das auf den Flurstücken 386/2 und 391/1 festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht besteht zugunsten der Anlieger, der Nutzungsberechtigten des Flurstücks 386/1 sowie der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).

5.) Schallschutz
5.1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 dieses Bebauungsplans sind passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutzgegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende bewertete Schalldämmmaße für Außenbauteile sind als Mindestanforderungen in den festgesetzten Lärmpegelbereichen einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Aufenhaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

5.2) Soweit sich durch Abschirmungseffekte die vorhandenen Außenlärmpegel nachweisbar reduzieren und entsprechend DIN 4109 geringere Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße zugrunde zu legen sind, können gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise im Baugenehmig ungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend heruntergestuft werden.

5.3) In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die folgenden Maßnahmen vorzusehen, deren Standorte in der folgenden Abbildung festgesetzt werden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB):



5.3.1.) An der östlichen Grenze des Flurstücks 386/1 ist beiderseits des westlichen Eckpunkts des Gebäudes Gladiolenstraße 18, Flurstück 385/14, eine insgesamt 11 m lange und 2 m hohe Lärmschutzeinrichtung als Mauer oder geschlossener Palisadenzaun mit einer Auskragung von 1 m zu errichten.

5.3.2.) Der an der südwestlichen Ecke des Flurstücks 386/1 angeordnete Parkplatz ist auf eine Größe von maximal 2,50 m x 2,50 m zu begrenzen.

5.3.3.) An der östlichen Abgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche auf dem Flurstück 391/1, Godshorner Straße 28, ist eine 19 m lange, 2,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung als Mauer oder geschlossener Palisadenzaun zu errichten.

5.3.4.) An der westlichen Abgrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche auf dem Flurstück 391/1, Godshorner Straße 28, ist eine 23 m lange, 2,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung als Mauer oder geschlossener Palisadenzaun zu errichten.

5.4) Die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 386/2 und 391/1 festgesetzte Zufahrt zu der Stellplatzanlage sowie die Fahrbahn auf der Stellplatzanlage sind mit geräuschdämmendem Gussasphalt zu belegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .

5.5.) Eine gewerbliche Nutzung der Stellplätze auf dem Flurstück 386/1 wie Geschäfts- oder Kundenparkplätze ist auszuschließen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6.) Stellplätze
Sämtliche Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) herzustellen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

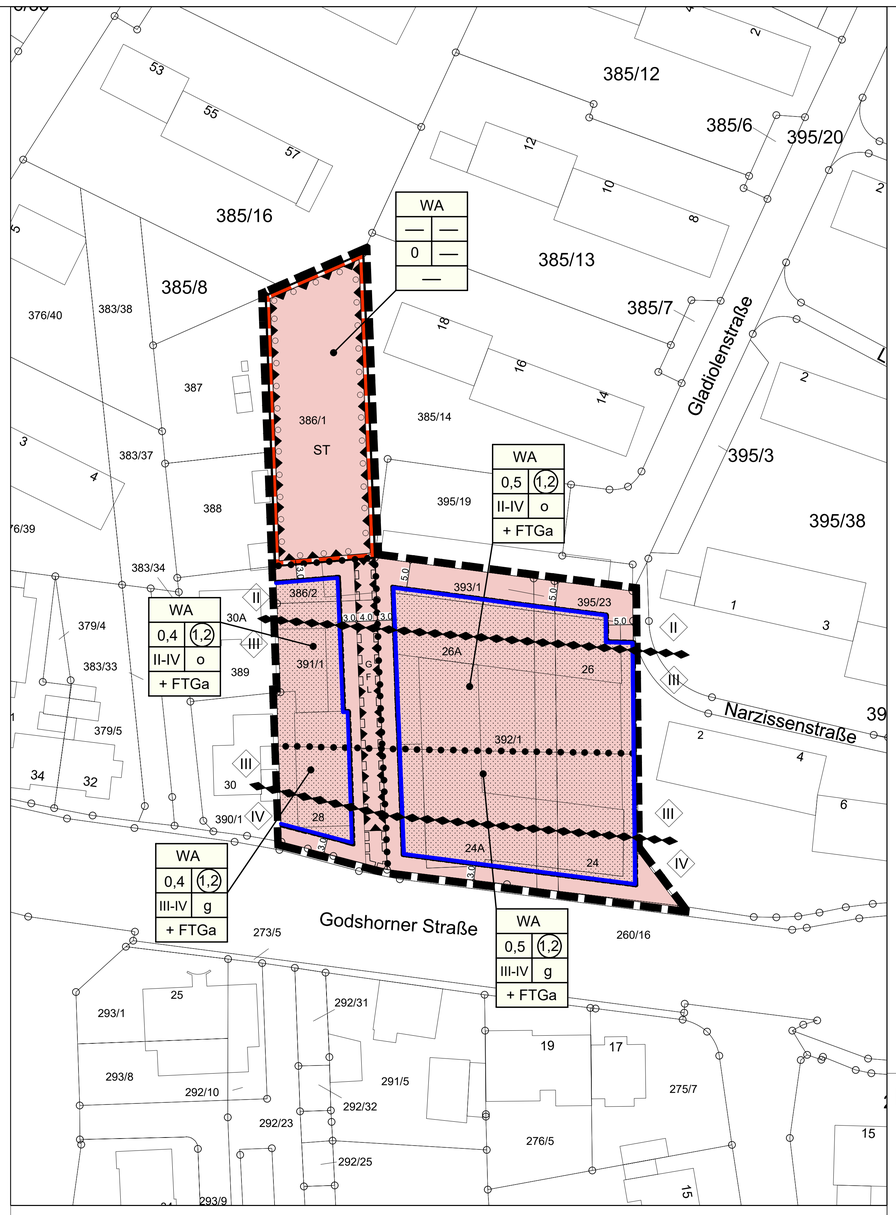
7.) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
7.1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Stellplätze auf dem Flurstück 386/1 ist an ihren Außenseiten mit Ausnahme einer maximal 6 m breiten Zufahrt auf einer Breite von mindestens 1,0 m mit Hainbuchenhecken einzugrünen (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB).

7.2) Die Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern: Je 5 Stellplätze ist ein standortge-rechter Laubbaum als Hochstamm mit mindestens 12 cbm Wurzelraum (zu erfolgen ge-mäß FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2) und mindestens 9 qm großer Baumscheibe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Laubbaum entsprechend der Festsetzung zu ersetzen.Die Baumpflanzungen sind ge-mäß den FLL-Richtlinien mit einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

7.3) Bei Neupflanzungen oder Ersatzpflanzungen nach Abgang sind Gehölze entsprechend der untenstehenden Gehölzliste dieser Festsetzung vorzusehen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Liste der heimischen Gehölzarten für den Siedlungsbereich (zu Textl. Festsetzungen Nr. 7)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	20 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	15 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	Betula pendula	18 – 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	Betula pubescens	10 – 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	Fagus sylvatica	25 – 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	Fraxinus excelsior	25 – 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	Populus tremula	10 – 25 m	Sonne	anspruchslos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	20 – 35 m	Sonne	anspruchslos	
Stiel-Eiche	Quercus robur	25 – 35 m	Sonne	anspruchslos	
Silber-Weide	Salix alba	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Winter-Linde	Tilia cordata	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	Ulmus minor	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	Acer campestre	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	Carpinus betulus	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wild-Apfel	Malus sylvestris	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Bruch-Weide	Salix fragilis	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grüngelbe Kätzchen	
Lorbeer-Weide	Salix pentandra	10 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	Blatt duftet nach Balsam	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangerote Beeren	



PLANZEICHNUNG
Zeichnerische Festsetzungen

M=1:500 N

Sträucher					
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	Corylus avellana	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Besenginster	Cytisus scoparius	Bis 2 m	Sonne	gelbe Blüte	Früchte
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	2 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	rote Herbstfärbung	Früchte, Samen
Faulbaum	Frangula alnus	2 - 4 m	Sonne bis Schatten	rot-schwarze Beeren	Früchte
Stechpalme (Hülse)	Ilex aquifolium	5 - 6 m	Halbschatten bis Schatten	immergrüne Blätter, rote Beeren	Früchte
Wacholder	Juniperus communis	3 – 5 m	Sonne	immergrün	
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	2 – 4 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	Früchte
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	0,80 – 1,5 m	Halbschatten bis Schatten	schwarze Beeren	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	0,50 – 1,5 m	Halbschatten	rote Beeren	
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa	0,50 – 1,5 m	Sonne	langanhaftende Blätter	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	1 bis 2 m	Sonne	wenig Stacheln	
Hunds-Rose	Rosa canina	Bis 3 m	Sonne	rosa duftende Blüten	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	2 - 3 m	Sonne	rosa Blüten	
Ohr-Weide	Salix aurita	1,5 - 3 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Sal-Weide	Salix caprea	5 - 8 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Grau-Weide	Salix cinerea	Bis 5 m	Sonne	silbrige Kätzchen	
Purpur-Weide	Salix purpurea	3 – 5 m	Sonne	rot-gelbe Kätzchen	
Mandel-Weide	Salix triandra	2 – 6 m	Sonne	grün-gelbe Kätzchen	
Korb-Weide	Salix viminalis	3 – 7 m	Sonne	goldgelbe Kätzchen	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	3 – 7 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, schwarze Beeren	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	2 – 4 m	Sonne bis Halbschatten	gelbgrüne Blüte, rote Beeren	Samen
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	Früchte
Bodendecker/ Kletterpflanzen					
Efeu	Hedera helix	bis 20 m	Halbschatten bis Schatten	immergrünes Blatt	Früchte
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	3 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	

Planzeichenerklärung
gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung der Planinhalte vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S1057)

Art und Maß der Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. (1,2)	Geschossflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
FTGa	Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
	Abgrenzung unterschiedlicher Arten und/oder Maße der Nutzung

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

o	Offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen

ST	Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
G.F.L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
z.B. III	Immissionskennlinie: Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Anforderungen an den passiver Schallschutz
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietstyp	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Fläche von Tiefgaragen	

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990, letzte Änderung inkraftgetreten am 13.05.2017, maßgeblich.
Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden diejenigen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 80, "Nördlich der Godshorner Straße" und des Bebauungsplans Nr. 8, 1. Änderung der Stadt Langenhagen, die von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

Altlasten: Die Grundstücke Godshorner Straße 24 – 26 und 28 sind aufgrund ehemaliger gewerblicher Nutzungen als Altlastenverdachtsflächen einzustufen. Für den Fall von geplanten Baumaßnahmen ist eine gutachterliche Überprüfung des Bodens erforderlich. Die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist zu beteiligen.

Kampfmittel: Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder keine unmittelbaren Erkenntnisse darüber vor, die eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vermuten lassen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheiten zu erhalten, wird grundsätzlich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen z.B. in Form einer Sondierung (Bauaushubüberwachung, Tiefensondierung o.Ä.) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind von dem Auftraggeber zu tragen.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser ist gemäß der geltenden Satzung der Stadt Langenhagen über die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungssatzung vom 03.02.2014 in der Fassung vom 23.03.2016 auf den Grundstücken zu versickern und/oder zurückzuhalten. Die Region Hannover ist hierzu im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

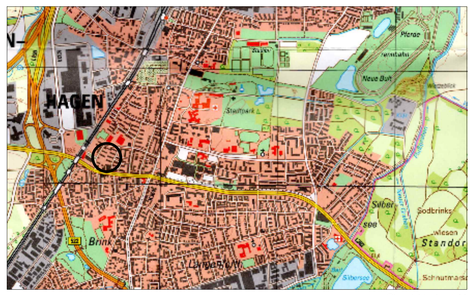
DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke: Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" und die VDI-Richtlinie 2791. Zum Schutz von Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zu beachten.
Diese können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

LANGENHAGEN bewegt

Stadt Langenhagen
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 126
„Nördlich Godshorner Straße"

- Vorentwurf –
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



Übersichtsplan o.M.

N

Stand: Vorentwurf
Datum: 25.10.2021

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Hannover