

Textliche Festsetzungen BPL 1c, 3. Änderung „Nördlich Eickenhof“

Stand: 28.07.2022

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1. Im WA – Gebiet sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2. Innerhalb des festgesetzten WA 1- Gebietes dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

1.2. Mischgebiet (MI)

1.2.1. Im MI-Gebiet sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten i.S. von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

1.2.2. Im MI-Gebiet sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten i.S. von § 6 Abs. 3 BauNVO

2. Zulässige Grundfläche – WA-Gebiet / WA 1-Gebiet

Im WA- und WA 1-Gebiet ist jede über die gemäß § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen.

(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

3. Tiefgaragenbonus

Im allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet wird die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht. (§ 21 a (5) BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)

5. Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 (1) BauGB zulassen, wenn

- a) der Baum biologisch abgängig ist.
- b) aus Verkehrssicherheitsgründen.

In diesen Fällen sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
(§ 9 (1) 25a BauGB).

6. Begrünungsmaßnahmen/ Pflanzstreifen

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in dem 3,00 m breiten Pflanzstreifen eine dreireihige Strauch – Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich des 2,00 m breiten Pflanzstreifens ist eine zweireihige Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Pflanzabstand der Gehölze darf 1,50 m nicht überschreiten.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung kann die Fläche des Pflanzstreifens im Übergang zur Tiefgarage ausnahmsweise als Böschung angelegt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für den Fall des Abganges eines Laubbaumes bzw. Gehölzes ist eine angemessene Ersatzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der unten stehenden Pflanzliste im Bereich der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" oder im direkten Anschluss hieran vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung muss die vorhandene Gehölzreihe wieder ergänzen bzw. weiterentwickeln.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

7. Flächenversiegelungen im Bereich festgesetzter Bäume

Im Kronen- bzw. Wurzelbereich der festgesetzten Bäume – durch gesondertes Planzeichen festgelegt- sind jegliche Flächenversiegelungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. Hierzu sind auch Flächenschüttungen aus grobem Kies bzw. Schotter zu zählen.

(§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- A Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Gehrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- B Gehrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- C Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Gehrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

9. Klimaschutz

9.1 Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bauliche oder sonstige technische Maßnahmen (z.B. Solar-, Wärmepumpen-, Biomasseanlagen) für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung i. V. m. mit quartiersbezogenen Nahwärmenetzen vorzusehen, um den überwiegenden oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken.

Ausnahmsweise 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)

9.2 Nutzung 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)

9.3 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 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen.

Örtliche Bauvorschrift nach § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

- 1.1. Innerhalb des Plangebietes sind alle Dächer von Hauptgebäuden als extensives Gründach auszuführen.

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

- 1.2. Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn min. 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

Hinweise:

Geländehöhe

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 51,00 m bis 52,00 m über NHN.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück auf dafür vorbehaltenen Flächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die dazu erforderlichen Flächen sind in ein Freiflächenkonzept einzubinden.

Baumschutz

Für Arbeiten im Bereich von festgesetzten Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Es ist darauf zu achten, den Baumschutz vor Beginn der erforderlichen Baumaßnahme herzustellen und erst nach vollständigem Abschluss der Maßnahmen wieder zu entfernen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst teilweise um einen bombardierten Bereich. Auf Teilflächen werden nach Auswertung vorliegender Luftbilder Kampfmittel vermutet.

Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, werden daher im Falle von Baumaßnahmen vor Beginn von Bodeneingriffen vorsorglich Erkundungsmaßnahmen (z. B. Sondierungen oder Bodenaushubüberwachung) in Bezug auf mögliche Kampfmittel empfohlen. Diese Maßnahmen sind grds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), die zuständige Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

Altlasten/ Bodenschutz

Das Flurstück 328/7, Flur 15, Gem. Langenhagen ist bei der Bodenschutzbehörde der Region Hannover als Altlastenverdachtsfläche vermerkt. Es kann nicht ausgeschlossen

werden, dass es aufgrund der ehemaligen Gewerbenutzung zu einer schädlichen Bodenveränderung gekommen ist.

Sollten bei den Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder sonstige Auffälligkeiten im Boden (Geruch, Farbe, Fremdbestandteile in größeren Mengen) angetroffen werden, ist die Region Hannover, Fachbereich Umwelt, Team 26.27 Bodenschutz Ost umgehend zu informieren.

Archäologie

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten von archäologischen Bodenfunden, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt, zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 i. V. m. § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde – Stadt Langenhagen, Abt. 61 – zu beantragen.

Sollten bei Erd- und Bodenarbeiten archäologische Befunde und Funde zu Tage treten, sind diese gemäß § 14 NDSchG bei der zuständigen Behörde – dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - zu melden.

Löschwasserbedarf

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/Min über zwei Stunden sicher zu stellen.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Zum Schutz von Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zu beachten.

Diese und andere außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

**Liste der Gehölzarten für Aufwertungsmaßnahmen im Innenbereich
(standortheimische Gehölze und weitere geeignete Arten)**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	20 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	15 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	18 – 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	10 – 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	25 – 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25 – 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	<i>Populus tremula</i>	10 – 25 m	Sonne	anspruchlos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	20 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	25 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grüngelbe Kätzchen	
Lorbeer-Weide	<i>Salix pentandra</i>	10 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	Blatt duftet nach Balsam	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
Sträucher					
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	

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