

Textliche Festsetzungen

01.04.2022

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
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

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 – Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
---	--	------------------------

	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
1 - Lärmpegelbereich II	30	30
2 - Lärmpegelbereich III	35	30
3 - Lärmpegelbereich IV	40	35

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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen.

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

1. Traufhöhen

Die Traufhöhe aller Gebäude im WA₁-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, 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.

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 m² 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 zulässig.

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 stellen.