

Bebauungsplan Nr. 446
"Östlich Hermannsburger Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

20.11.2020

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 *Flächen für den Gemeinbedarf*

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung Feuerwache. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen allgemein zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Ausnahmsweise sind Anlagen und Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung sowie für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

1.2 *Wohnbaufläche*

In den gesamten allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 *Wohnbauflächen mit besonderer Nutzung*

Innerhalb der als WA 1- Gebiet festgesetzten Fläche dürfen nur solche Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
(§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 *Grundflächenzahl (GRZ) - Gemeinbedarfsfläche*

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die festgesetzte GRZ von 0,8 ist auch in geringfügigem Ausmaß nicht zulässig. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze und Garagen.
(§19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO)

2.2 *Grundflächenzahl (GRZ) – WA-Gebiet / WA 1-Gebiet*

In dem südlichen WA-Gebiet (WA) gilt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur bis zu 25% zulässig ist. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf insgesamt 50% ist für Stellplätze und Zufahrten zulässig, wenn diese aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit min. 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.

Innerhalb des WA 1-Gebietes sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstigen nicht überdachten Nebenanlagen, wenn diese Flächen mit Rasenpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25% oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur zu 50% der Flächengröße mitzurechnen.
(§19 Abs. 4 BauNVO)

2.3 *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)

2.4 *Höhe der baulichen Anlagen*

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Für die Höhenfestsetzung gilt als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei allen anderen Dachformen die Firsthöhe.
(§18 Abs. 1 BauNVO)

2.5 *Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen*

In dem südöstlichen allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei Einzelhäusern pro Wohngebäude nur maximal zwei Wohneinheiten (2 WE) zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit (1WE) pro Haushälfte zulässig. In dem südwestlichen WA-Gebiet (Grundstück Alt Godshorn 50, rückwärtiger Bereich) ist nur maximal eine Wohneinheit (1 WE) pro Wohngebäude zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. **Abweichende Bauweise (a)**

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, müssen Gebäude (nur Hauptanlagen) in Ost-West Richtung eine Mindestlänge von 50 m aufweisen.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mehr als 50 m betragen.
(§22 Abs. 4 BauNVO)

4. **Garagen und Stellplätze**

4.1 *Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlage*

Die festgesetzte Gemeinschaftsgaragen und Stellplatzanlage wird den jeweiligen Baugrundstücken in der als WA 1 - Gebiet gekennzeichneten Fläche zugeordnet. Die festgesetzten Gemeinschaftsflächen sind entsprechend ihren Flächenanteilen den betreffenden Grundstücksflächen hinzuzurechnen.
(§21a BauNVO)

4.2 Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden ist in den gesondert gekennzeichnet Grundstücksbereichen (Punktraster) unzulässig.
(§12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

5. **Begrünungsmaßnahmen**

5.1 *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimische und standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen flächenhaft zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch neue zu ersetzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche, die die Gemeinbedarfsfläche östlich begrenzt, ist zusätzlich die Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden einschließlich dazugehöriger Böschungfläche zulässig. Dementsprechend kann die Gesamtpflanzfläche gegebenenfalls reduziert werden.

5.2 *Pflanzmaßnahmen*

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und des WA 1 - Gebietes ist pro sechs erforderlicher Stellplätze zu deren Untergliederung mind. ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind für alle Stellplätze insgesamt mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume der unten stehenden Pflanzliste 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)

5.3 Zu erhaltender Baumbestand

Die im Bebauungsplan nach §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt werden, über das normale Maß fachgerechter Baumpflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen (Versiegelung, Wurzelkappung durch Wegebau etc.) geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gem. § 31 Abs.1 BauGB zulassen,

- a) Wenn der Baum biologisch abgängig ist,
- b) Um die Verkehrssicherheitspflicht zu gewährleisten.

Für den Fall des Abgangs eines festgesetzten Baumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

Liste der heimischen Gehölzarten

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	anspruchlos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	20 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	Quercus robur	25 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Winter-Linde	Tilia cordata	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Silber-Weide	Salix alba	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
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	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Bruch-Weide	Salix fragilis	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grün-gelbe Kätzchen	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangerote Beeren	
Sträucher					
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	Corylus avellana	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingrifflicher 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
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
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	langanhaltende Blätter	
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/ Kletterpflanze					
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	

6. Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 446 besteht ein Kompensationsdefizit von 11.758 Werteinheiten nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages. Die Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 446 erfolgt auf folgenden Flurstücken der Flure 5 und 11 in den Gemarkungen Godshorn und Kaltenweide:

Flur 5, Flurstück 13/2, Gemarkung Godshorn mit zugeordneten **3.056 Werteinheiten**
Flur 11, Gemarkung Kaltenweide, Flurstück 21 mit zugeordneten **8.750 Werteinheiten**.

(§9(1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §9 Nr. 26 (1a) BauGB)

6.2 CEF-Maßnahme

Zur Wahrung der Lebensraumstätte des Stares im Geltungsbereich sind im räumlichen Zusammenhang 5 Nistkästen an Bäumen oder Gebäuden aufzuhängen.

(§9(1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §9 Nr. 26 (1a) BauGB)

7. Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verbindungsgrün“ ist als halboffene Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist zur sich südlich anschließenden Gemeinbedarfsfläche einzuzäunen oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Überfahung oder Überdeckung z.B. durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Die Anpflanzungen sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gem. DINH 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. Mbh. 1991, S. 259), erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume Wohnungen, Übernachtungsräume Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume ähnliches	in in und	Büroräume und ähnliches
	Erf. R' _{w.res} des Außenbauteils in dB		
III	35		30
IV	40		35
V	45		40
VI	50		45

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 Baugesetzbuch ausnahmsweise im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend heruntergestuft werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im Zuge der Grundrissgestaltung nachtgenutzte Räume, bei denen von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen ist (Schlaf-, Kinder- und ggf. Gästezimmer) zur **„lärmabgewandten Seite“ Südseite** anzuordnen. Dies gilt auch für Terrassen, Balkone, Loggien und sonstige schutzbedürftige Anlagen des „Außenwohnbereiches“.

Bei Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern oder vergleichbar genutzten Räumen muss die erforderliche Raumlüftung durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

9. Ein- und Ausfahrtsverbot

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig.

Die zwei in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Abschnitte zur Hermannsburger Straße sind ausschließlich als zentrale Ein- und Ausfahrten für die Gemeinbedarfsfläche, zu nutzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

10. Leitungsrecht

Die im allgemeinen Wohngebiet eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Anlieger sowie zugunsten der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

11. Klimaschutz

11.1 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 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)

11.2 Nutzung von Solarenergie

In den Teilen des Baugebietes, in denen die Ausrichtung des Hauptfirstes in ost-westlicher Richtung vorgeschrieben ist, sind bei der Errichtung von Neubauten für die Hauptnutzung die baulichen und technischen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

11.3 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 Abs. 3 Nr.1 und Nr.3 Niedersächsische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und des WA 1 - Gebietes sind alle Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 25° Grad als extensives Gründach auszuführen.

Innerhalb der WA- Gebiete gilt für Hauptanlagen, dass die Dächer mit einer Neigung von mindestens 30° und maximal 48° auszuführen sind. Bestimmte Gebäudeteile (Überdachungen, Erker, Wintergärten, Windfänge) dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden, wenn diese eine Fläche von 25 qm nicht überschreiten.

Ausnahmsweise kann bei Hauptanlagen eine Dachneigung von 15° bis zu 25° gebaut werden, wenn diese als extensives Gründach ausgeführt wird.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Firstrichtung der Dächer in Ost-West Richtung herzustellen. Ausnahmsweise kann eine Abweichung erteilt werden, wenn auf beiden Dachseiten des Daches Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen vorgesehen werden.

2. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche und der WA 1 Fläche zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur Laubhecken zulässig. Die Höhe der Hecken ist auf maximal 1.20m zu begrenzen.

Ausnahmsweise sind auch grüne Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn der Zaun auf der der Bebauung zugewandten Seite errichtet wird. (§9 Nr. 25 a und b BauGB)

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Geländehöhe

Die mittlere Geländehöhe liegt im Plangebiet bei 55,00 bis 57,00 m.ü.N.N.

Kampfmittel

Auf den Grundstücken 105/5 und 108/14 im Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um einen bombardierten Bereich. Es werden deshalb bei Bauvorhaben auf diesen Grundstücken vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) empfohlen. Diese Maßnahmen sind grds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungsdezernat des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bzw. die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Für die Restflächen im 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 die o.g. Maßnahmen durchzuführen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern und/oder zurückzuhalten.

Löschwasser

Die geforderte Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden für die Gemeinbedarfsfläche kann im Rahmen des Grundschutzes nur mit 800 l/min sichergestellt werden. Die Differenzmenge ist durch andere Maßnahmen wie z.B. Zisternen oder Brunnen sicherzustellen.

Pkw-Parkplatz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Immissionsbelastungen ist ein innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche“ geplante Pkw-Parkplatz, wenn er sich an der südlichen Grundstücksgrenze befindet, nicht in der Nachtzeit von 22.00 Uhr – 6.00 Uhr zu nutzen.

Bauverbotszone an der Landesstraße

Entlang der Landesstraße L 382 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20.00 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs.1 NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Denkmalpflege/Archäologie

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde. Es sind im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen seitens der Eigentümer entsprechende Sondierungen durch eine Fachfirma zu planen. Bauherren, die eine Unterkellerung oder vergleichbare Erdarbeiten beabsichtigen, haben dies mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Langenhagen sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer einer aufgrund der NBauO ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Alllasten

Im Plangebiet besteht auf den Flurstücken 108/13 und 108/14 der geringfügige Verdacht von Bodenverunreinigungen. Deshalb ist im Rahmen nachfolgender Bauanträge vorsorglich der Hinweis aufzunehmen, dass bei auffälligem Bodenaushub (Aussehen, Geruch, Konsistenz / Beschaffenheit) die Bauaufsichtsabteilung der Stadt Langenhagen oder die untere Bodenschutzbehörde der „Region Hannover“ zu informieren ist.

DIN-Normen

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. 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.

Artenschutz

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen und Bäumen darf nur in der Zeit zwischen dem **01.10. und 28.02.** eines jeden Jahres – also außerhalb der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeiten – erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden (§39 Abs.5 BNatSchG). In dieser Zeit ist auch die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) vorzunehmen.