

Entwurf textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 503 N, 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (WA-Gebiet)

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche dürfen die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen, wenn sie mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von mind. 270l/s (ha) hergestellt werden, nur zur Hälfte angesetzt werden.

Im WA-Gebiet ist jede über die zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen.

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

3 . Tiefgaragenbonus

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

4. Maximale Bauwerkshöhe

Die max. Bauwerkshöhe aller Gebäude im Plangebiet darf nicht höher als 61,00 m ü. NHN liegen.

5. Baugrenzen

Untergeordnete Bauteile wie Außentreppen, Balkone, Erker und Eingangsüberdachungen können die Baugrenzen ausnahmsweise auf max. 50 % der jeweiligen Ansichtslänge des Gebäudes um bis zu 1,50 m überschreiten.

(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig. (§ 12 bzw. § 14 BauNVO).

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

7. Zu- und Abfahrten

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten, soweit nicht durch gesondertes Planzeichen geregelt, entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ i.S. des Bundesimmissionsschutzes vorzusehen.

Die hier zugrunde zu legenden, bewerteten Schalldämmmaße sind entsprechend der DIN 4109 zu dimensionieren:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
	Erf. R _w , res des Außenbauteils in DB	
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

1. Dächer

Die Dächer von Wohngebäuden und sonstigen Hauptanlagen im Plangebiet sind mit mindestens 15° Dachneigung auszubilden. Aus ökologischen Gründen sind alle Dächer von Hauptanlagen mit weniger als 35 ° Dachneigung als Gründächer auszuführen (extensive Dachbegrünung). Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie ist zulässig, wenn mind. 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleibt.

Bestimmte untergeordnete Gebäudeteile (Überdachungen, Erker, Gauben, Wintergärten, Windfänge) dürfen mit Flachdächern ohne Dachbegrünung ausgeführt werden, wenn diese eine Fläche von 25 qm je Gebäudeteil nicht überschreiten.

Die Dächer von Wohngebäuden und sonstigen Hauptanlagen im Plangebiet sind, soweit sie nicht als Gründächer ausgeführt werden oder den vorgenannten untergeordneten Gebäudeteilen bis 25 qm zuzuordnen sind, nur mit Dacheindeckungen aus unglasierten Tondachpfannen bzw. Betondachsteinen mit matter Oberfläche in den Farbtönen rot bis mittelbraun (im Rahmen der RAL 2001, 3005, 3009, 3013, 3016, 8007, 8008, 8011, 8024) auszuführen. Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie sind auf diesen Dächern über 35 ° Dachneigung zulässig.

Hinweise:

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung im Planbereich stattgefunden hat.

Vorsorglich wird 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, ist vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) zu empfehlen. Diese Maßnahmen sind gds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungs-dienst direkt zu melden.

Wasserrechtliche Erlaubnisse können aufgrund der hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Geländehöhen im Plangebiet liegen im Mittel bei ca. 48,6 m über NHN.

DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese und sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.