

Bebauungsplan Nr. 614a, 1. vereinfachte Änderung „Feuerwehr Kaltenweide – Krähenwinkel“,

Entwurf v. 23.12.2021

Textliche Festsetzungen

1. Gewerbegebiet

- 1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e, entspricht GE1 in der Zeichnung) sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe zulässig, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:
tagsüber 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2 Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.3 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung – Zulässige Grundfläche

In den Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise

Die Länge der Gebäude kann, abweichend von der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen.
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zur festgesetzten, maximalen Bauwerkshöhe von 60 m über NHN (Normalhöhennull) ist eine Überschreitung ausnahmsweise für untergeordnete, der Funktion der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen oder Gebäudeteile um bis zu 5 m zulässig.
(§ 16 Abs. 6 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5. Ein- und Ausfahrten sowie Ein- und Ausfahrtsverbot

An der Walsroder Straße (Osten) sind insgesamt zwei Ein- und Ausfahrten, an der Wagenzeller Straße (Westen) ist eine Ein- und Ausfahrt jeweils mit einer Breite von max. 10 m zulässig.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der Grundstücksgrenze unzulässig.
(§ 30 Abs. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6. Ausgleichsmaßnahmen und Grünordnung

6.1 Stellplätze

6.1.1 Alle Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder einer Pflasterung mit 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen und mit Parkplatzrasen nach DIN 18917 anzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.1.2 Im Plangebiet ist je 8 Pkw-Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum mit ausreichendem Wurzelraum zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

6.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf diesen Flächen sowie auf den nicht überbauten oder versiegelten Flächen werden nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages durch Pflanzmaßnahmen 6.219 Werteinheiten (WE) nachgewiesen.

6.3 Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Es verbleiben 13.798 Werteinheiten, welche der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 32/9, Flur 8 der Gemarkung Kaltenweide zugeordnet werden.

Maßnahme: Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland und Pflanzung von einer Feldhecke sowie von großkronigen, heimischen Laubbäume.

Es verbleiben 1.533 Werteinheiten, welche der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 21 der Flur 11 der Gemarkung zugeordnet werden.

Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in artenreiches mesophiles Grünland, angrenzend an eine Aufforstung mit Buche und Eiche einschließlich Waldmantel.

(§ 9 (1a) BauGB)

7. Klimaschutz

7.1 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 damit den überwiegenden Energiebedarf des Gebäudes zu decken.

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)

7.2 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)

7.3 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.

8. Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind passive Schallschutzmaßnahmen als "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Es gilt für das gesamte Plangebiet:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
IV	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	40	35

Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Gründach auszuführen; diese Vorschrift gilt bis zu einer Gesamtdachgrünfläche von 15 % in Bezug auf die zugrunde liegende Baugrundstücksfläche.

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 gem. Abs. 1.1 vorgeschriebenen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

2. Werbeanlagen

- 2.1. Innerhalb des Plangebietes ist die Aufstellung von Werbetafeln mit wechselndem Plakatanschlag nicht zulässig.

- 2.2. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen als Eigenwerbung für die ansässigen Firmen ist auf die jeweilige Stätte der Leistung beschränkt und wird wie folgt geregelt:

a) Auf jedem Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage im Einfahrtsbereich in einer Tiefe von max. 5 m – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie – zulässig. Die Werbefläche darf eine Breite von 2 m und eine Tiefe von 50 cm nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 3 m über der Straßenoberkante – gemessen an der Straßenbegrenzungslinie – betragen.

b) An jeder Außenseite des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche eine Werbeanlage zulässig, die eine Länge von max. 20 m und eine Höhe von 1/5 des Gebäudehöhe nicht überschreitet.

c) Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufe sind nicht zulässig.

d) Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig.

3. Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt.

HINWEISE:

Kampfmittel

Der Stadt Langenhagen liegen zur Zeit keine unmittelbaren Erkenntnisse darüber vor, welche eine Kampfmittelbelastung im Planbereich vermuten lassen.

Es wird für das Plangebiet jedoch unbedingt eine Luftbilddauswertung empfohlen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird ausdrücklich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen (etwa) in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung oder Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind vom Auftraggeber zu tragen.

Sollten bei Erdarbeiten Land- oder Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszonen in einem Streifen von 20 m Tiefe parallel zur Wagenzeller Straße (L190) – gemessen vom Fahrbahnrand – dürfen keine Hochbauten jeglicher Art, Werbeanlagen, Garagen oder Carports sowie Aufschüttungen und größere Abgrabungen wie Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden.

Baubeschränkungszone durch den Luftverkehr

Der Planbereich befindet sich im Anflugsektor des Flughafens (Sicherheitsbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr. 2 LuftVG). Bei einer ausnahmsweisen Überschreitung der festgesetzten Bauwerkshöhe ist die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH zu beteiligen.

Lärmschutzzone und Siedlungsbeschränkungsbereich

Der Geltungsbereich liegt aktuell vollständig im unmittelbaren Lärmschutzbereich des Flughafens gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Nachtschutzzone) sowie innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches gemäß Landesraumordnungsprogramm.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

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 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 empfohlenen Gehölzarten für Aufwertungsmaßnahmen im Innenbereich
 (standortheimische Laubgehölze und weitere geeignete Arten)**

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	
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, orangefarbene 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	
Zweigrieffliger 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
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	langanhaltende 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	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)