

**Textliche Festsetzungen BPL 65b Neuaufstellung „Nördlich Waggumer Hof“**

**1. Kerngebiet**

**1.1. In dem MK-Gebiet sind zulässig:**

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 7 BauNVO)

**1.2.** In dem Kerngebiet sind alle Ausnahmen entsprechend § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**1.3.** In dem MK-Gebiet sind Vergnügungstätten, sonstige Wohnungen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

**2. Abweichende Bauweise**

Innerhalb der abweichenden Bauweise kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

**3. Ein- und Ausfahrtsverbot**

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

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das im Kerngebiet eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A gilt in folgendem Umfang:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

**5. 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. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Bürräume und ähnliches
	<b>Erf. R' <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB</b>	
<b>II</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>III</b>	<b>35</b>	<b>30</b>

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

**6. Klimaschutz**

**6.1** 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)

**6.2** Nutzung von Solarenergie

Bei der Errichtung von Neubauten sind für die Hauptnutzung die baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

**6.3** 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**

Innerhalb des Kerngebietes sind alle Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Gründach auszuführen.

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.

**Hinweise:**

**Kampfmittel**

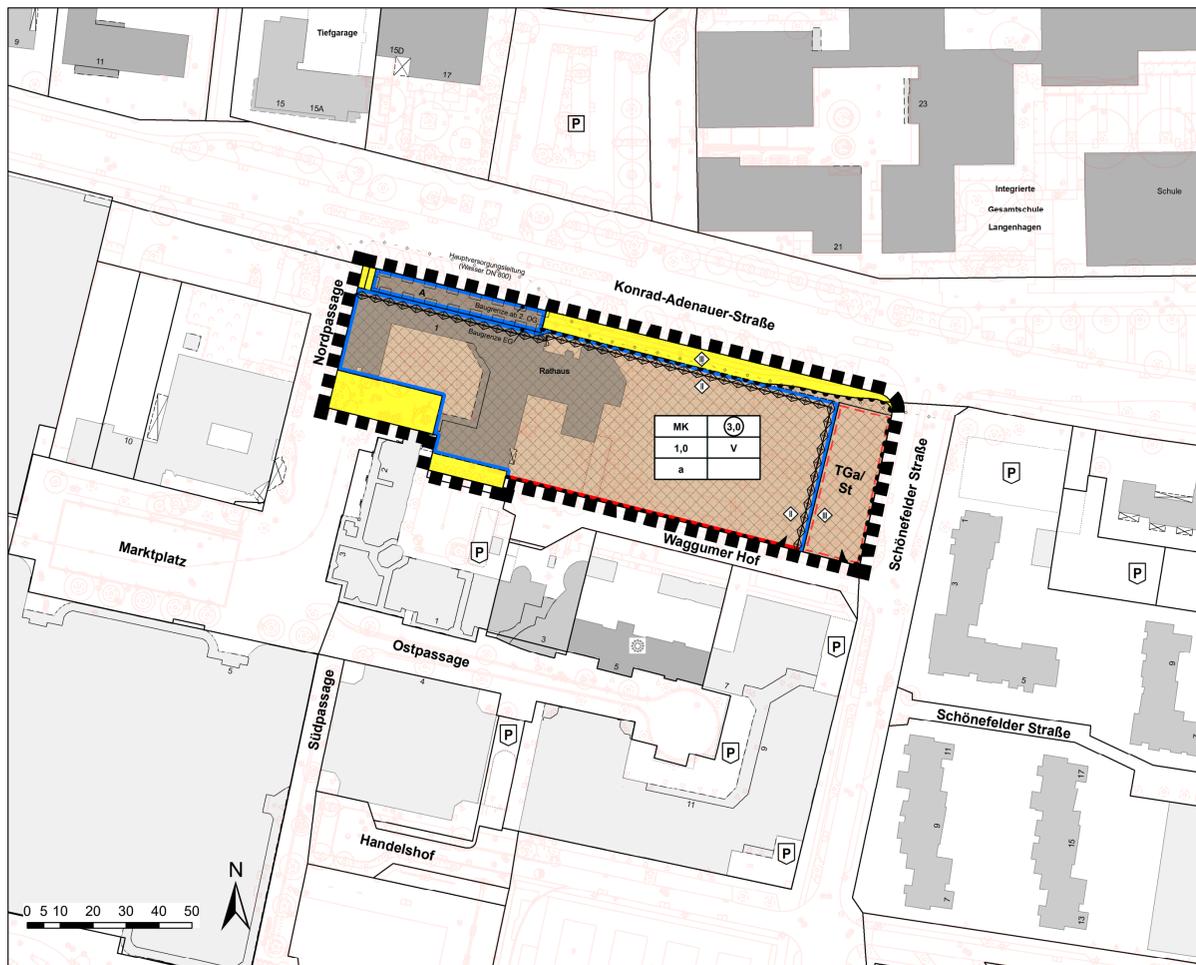
Der Stadt Langenhagen liegen zur Zeit keine unmittelbaren Erkenntnisse darüber vor, die eine Kampfmittelbelastung im Planbereich vermuten lassen.

Es kann dennoch 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 Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

**DIN-Normen**

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



<p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. <b>65b Neuaufstellung</b> beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> <p style="text-align: right;">VA = Verwaltungsausschuss</p>	<p><b>Entwurfsbearbeitung</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am _____</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Abteilungsleiterin _____</p>	<p><b>Planunterlage</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Gemarkung: Langenhagen, Flur: <b>Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</b></p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).</p> <p>Hannover, den _____</p> <p>LGLN RD Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -</p> <p>gez.: _____ (Unterschrift) _____ (Siegel)</p> <p>Az.: _____</p>
<p><b>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SiG öffentlich ausgelegt.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>	<p><b>Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> <p>Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen</p>	<p><b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.* Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.*</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> <p style="text-align: right;">* nicht Zutreffendes streichen</p>
<p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>	<p><b>Rechtsverbindlichkeit</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>	<p><b>Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990.

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

- Geschossflächenzahl, Höchstmaß\*
- 0,4** Grundflächenzahl, Höchstmaß\*
- III** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß\*

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**

- a** abweichende Bauweise
- Baulinie
- Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
Verkehrsflächen allgemein
- Einfahrtbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)**

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch DN 800

**Sonstige Planzeichen**

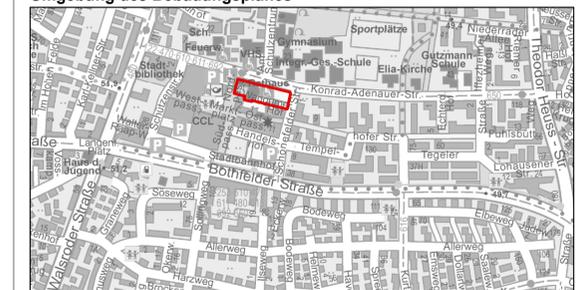
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Lärmpegelbereichen mit unterschiedlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz
- Lärmpegelbereich II
- Lärmpegelbereich III

\*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

**Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.11.2017.**



**Umgebung des Bebauungsplanes**



Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverw. amt, Landesvermessung.

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (GVBl. S.46) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 65b Neuaufstellung**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Siegel

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65b NEUAUFSTELLUNG**

**"Nördlich Waggumer Hof"**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB



1:1.000