## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Innerhalb der WA-Gebiete sind die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 40 von Hundert überschritten werden. Stellplätze und Zufahrten aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder vergleichbar wasserdurchlässigen Materialien sind nur zu 50 % ihrer Fläche auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

2.2. Zulässige Grundfläche

In WA-Gebieten 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)

### 3. Garagen und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der WA-Gebiete nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO). Ausnahmsweise können weitere Stellplätze im Vorgartenbereich zugelassen werden, wenn diese im direkten Zufahrtsbereich von Garagen und Carports liegen (§ 12 BauNVO) und durch entsprechende Ausführung, z.B. Gestaltung, Anordnung und Eingrünung der baulichen Anlagen, sichergestellt ist, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

### 4. Begrünungsmaßnahmen

4.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Bebauungsplan nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen 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 gemäß § 9 (1) 25a BauGB angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.2 Pflanzmaßnahmen

Auf den Baugrundstücken der WA-Gebiete, auf denen kein erhaltenswerter Baumbestand festgesetzt ist, ist je Baugrundstück mindestens ein heimischer Laubbaum entsprechend der Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gemäß § 9 (1) 25a BauGB ein Baum gleicher Art nachzupflanzen.

### 5. Flächenversiegelung im Bereich festgesetzter Bäume

Im Kronen- und Wurzelbereich der festgesetzten und anzupflanzenden geschützten Bäume sind jegliche Flächenversiegelungen oder -verdichtungen unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB). Gartenhäuser, Schuppen, Holzunterstände, Pools, etc. sind in diesem Bereich nicht zulässig. Bei Schachtungen (z.B. Brunnen) darf der Wurzelbereich der Bäume nicht beschädigt werden. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

### 6. Geh- und Radfahrrecht

Auf der gesondert gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

### 7. 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)

### 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 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 (1) 23b BauGB)

8.2 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. 23b BauGB)

8.3 Ölheizungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen. (§9 (1) 23a BauGB)
Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissionshandelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des § 72 (4) 1-4 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen.

Dokumentpfad: P:\Geoinfo61\Planung\P_Planung\Plaene\B-Plan_407N\B-Plan_407N_Satz\B_B-Plan 407_N_Satz_CO.mxd

## Pflanzliste

**(standortheimische Gehölze 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 | anspruchslos, dichtes Wurzelsystem | |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea | 20 – 35 m | Sonne | anspruchslos | |
| Stiel-Eiche | Quercus robur | 25 – 35 m | Sonne | anspruchslos | |
| 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, orangerote Beeren | |
| **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 | |

### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß §§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

**1. Traufhöhen**

Die Traufhöhe aller Gebäude innerhalb der WA-Gebiete darf nicht höher als 6,0m liegen.

Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen privaten Erschließungsstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte, an.

**2. Firstrichtungen**

Innerhalb der Baugebiete ist auf den überbaubaren Flächen durch Verwendung des betreffenden Planzeichens geregelt, wie die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude auszurichten ist.

**3. Dächer**

Die Dächer der Wohngebäude innerhalb der WA-Gebiete sind als gleichwinkelig geneigte Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 35° bis maximal 45° auszubilden. Dächer mit einer geringeren Dachneigung sind bei Wohngebäuden nur mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

Garagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad sind extensiv zu begrünen.

Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn mindestens 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt wird.

Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben darf nicht mehr als 50 % der Gesamtbreite der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten vom Rand der Dachfläche muss mindestens 2,00 m betragen.

**4. Doppelhausgestaltung**

Doppelhäuser sind in ihrer Ansichtswirkung insbesondere hinsichtlich der
- Dachform und –neigung,
- Traufhöhe,
- Fassadengliederung sowie
- Material und Farbauswahl

spiegelbildlich auszuführen. Vor- und Rücksprünge zwischen den Doppelhaushälften sind nicht zulässig.

Von der spiegelbildlichen Ansichtswirkung hinsichtlich der Fassadengliederung sowie der Unzulässigkeit von Vor- und Rücksprüngen zwischen den Doppelhaushälften kann zur Erzielung einer bewussten architektonischen Gestaltung ausnahmsweise abgewichen werden, wenn diese durch eine Errichtung der Doppelhaushälften zum selben Zeitpunkt im Rahmen eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes erfolgt.

**5. Müllentsorgung**

*Zur Gewährleistung der Müllentsorgung sollen auf den privaten Grundstücken Flächen zum Aufstellen von Müllbehältern vorgesehen werden.* Die Müllsammelplätze sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Haupt- und Nebenanlagen einzubeziehen.

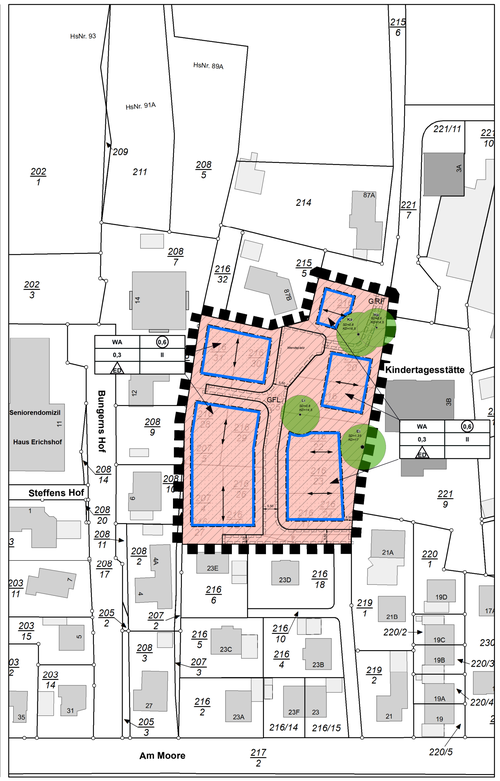
Hinweise:

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise laut Kampfmittelkataster um einen bombardierten Bereich. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, werden daher im Falle von Baumaßnahmen vor Beginn von Bodeneingriffen vorsorglich Erkundungsmaßnahmen (z. B. Sondierungen oder Bodenaushubüberwachung) in Bezug auf mögliche Kampfmittel empfohlen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen. 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Wasser- und Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Es ist angestrebt, das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Oberflächenwassers sämtlicher Dachflächen; Wohnwege und sonstiger befestigter Flächen wie Zufahrten zur Versickerung zu bringen.

*Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 800l/min über 2 Stunden sicher zu stellen.*




## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

### Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(0,4) — Geschossflächenzahl, Höchstmaß*
0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß*
III — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß*

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze
Hauptfirstrichtung

### Naturschutz

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
(Ha = Hainbuche) (Ka = Kastanie) (Li = Linde) (Ei = Eiche)

### Sonstige Planzeichen

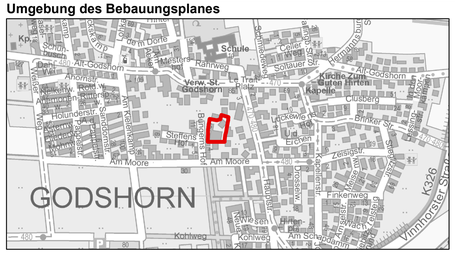
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GRF — Mit Geh- und Radfahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

**Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023.**

LANGENHAGEN

### Umgebung des Bebauungsplanes




Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **04.07.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **407 N, 1. Änderung** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **08.02.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langenhagen, den **08.04.2025**

**Mirko Heuer**

Bürgermeister

VA= Verwaltungsausschuss

### Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am **12.12.2024**

Langenhagen, den **07.03.2025**

**i. A. Bröker**

Abteilungsleiter

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Gemarkung: **Godshorn** , Flur: **4**

Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2024)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: **L4-128/2024**, Stand vom **17.07.2024**).

Hannover, den **18.04.2025**

LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -
(Amtliche Vermessungsstelle)

Im Auftrage

**Schenk**
(Unterschrift) (Siegel)

### Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **17.06.2024** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **02.10.2024** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **09.10.2024** bis **08.11.2024** gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SiG öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den **08.04.2025**

**Mirko Heuer**

Bürgermeister

### Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB

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 ausgelegen.

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister .....

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **17.06.2024** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **02.10.2024** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **09.10.2024** bis **08.11.2024** gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SiG öffentlich ausgelegen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **02.10.2024** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **08.11.2024** gegeben.*

Langenhagen, den **08.04.2025**

**Mirko Heuer**
Bürgermeister

* nicht Zutreffendes streichen

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **24.02.2025** nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den **08.04.2025**

**Mirko Heuer**

Bürgermeister .

### Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am **23.04.2025** in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selbenTage in Kraft getreten.

Langenhagen, den **23.04.2025**

**Mirko Heuer**

Bürgermeister

### Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren

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).

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister .....

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 407 N, 1. Änderung** "Godshorn - Mitte", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den **08. 04. 2025**

**Mirko Heuer**

Bürgermeister Siegel

# BEBAUUNGSPLAN NR. 407 N, 1. ÄNDERUNG

## "Godshorn - Mitte"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

N

M: 1:1.000