

Textliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA + WA1)
Im allgemeinen Wohngebiet sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Vervaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Grundflächenzahl
Innerhalb des gesamten allgemeinen Wohngebiets (WA + WA1) sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenlegenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur zu 50% der Flächengröße mitzurechnen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen. (§ 19 (4) BauNVO)

- 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Im gesamten Plangebiet ist jede über die gemäß § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen. (§ 9 (1) Nr.2 + 20 BauGB)
3. Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern in Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und bezieht sich auf die jeweils festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster).

- 4. Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) kann die Länge der Hauptgebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22(2) BauNVO maximal 60,00 m betragen. (§ 22 (4) BauNVO)
5. Stellplätze
5.1 Stellplätze
Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und ansonsten auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

- 6. Begrünungsmaßnahmen
6.1 Erhaltenswerter Baumbestand
Die im Bebauungsplan nach §9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt werden, über das normale Maß fachgerechter Baumpflege beschritten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen (Versiegelung, Wurzelkappung durch Wegebau etc.) geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gem. § 31 (1) BauGB zulassen,
a) Wenn der Baum biologisch abgänglich ist,
b) Um die Verkehrssicherheitspflicht zu erhalten,
c) Fachlich notwendige Unterhaltungs- und Auslichtungsmaßnahmen von Jungbäumen und Sämlingen, um den Konkurrenzdruck für die Altbäume zu minimieren und deren Lebenszeit zu verlängern.
Für den Fall des Abgangs eines festgesetzten Baumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der unten stehenden Pflanzliste auf dem Baugrundstück vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind Anpflanzungen aus stadtklimaverträglichen Gehölzarten entsprechend der untenstehenden Pflanzliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 25a + 6) BauGB)
6.3 Anpflanzen von Bäumen
Entlang der Straße „Am Schapdamm“ sind im Vorgartenbereich auf einer Länge von ca. 30,00 m, 4 Bäume und im Vorgartenbereich der „Kapellenstraße“ auf einer Länge von ca. 130m, 14 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gepflanzt werden soll eine Auswahl der stadtklimaverträglichen Arten wie z.B. Hainbuche, Feld-Ahorn, Sandbirke, Mehlbeere, Vogelkirsche, Krimlinde, Kornellkirsche. (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

- 7. Ein- und Ausfahrtsverbot
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze unzulässig. (§9 (1) Nr. 4 + 11 BauGB)
8. Nebenanlagen
Im Plangebiet sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden (mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und gemeinschaftlichen Fahrradstellanlagen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften – Allgemeine Vorschriften für Werbeanlagen gemäß §§ 84 NBauO i.V.m § 9 (4) BauGB

- 1. Gebäudehöhen
1.1 Traufhöhe im WA1
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA1 - Gebietes auf eine maximal zulässige Höhe von 59,50m ü.NHN festgesetzt, das entspricht einer Höhe von ca. 7,50 m. Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren an. (§ 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

- 1.2 Gebäudehöhen im WA
Im WA - Gebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 62,00 ü.NHN festgesetzt, das entspricht einer Höhe von ca. 10,00 m. (§ 16 (2) Nr. 4 i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

- 1.3 Firstrichtungen
Innerhalb des WA 1 Gebietes ist, soweit auf den überbaubaren Flächen durch Verwendung des betreffenden Planzeichens geregelt, die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude entsprechend einzuhalten.

- 2. Dächer
2.1 Die Dächer von Hauptgebäuden im WA1 Gebiet sind als gleichwinklig geneigte Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° auszubilden.
2.2 Innerhalb des WA-Gebietes sind die Dächer der Hauptanlagen, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad ausgeführt werden sollen, als extensives Gründach auszuführen.
2.3 Im gesamten Plangebiet sind die Dächer von Garagen, Carports sowie von Nebenanlagen mit mehr als 10 m² Grundfläche, die als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad ausgeführt werden sollen, als extensives Gründach auszuführen.
2.4 Die Dachbegrünungsfläche ist mit min. 15 cm Substratabau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuester Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
2.5 Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn mind. 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

- 3. Grünordnerische Maßnahmen / Grundstückseinfriedungen
Als Abgrenzung der privaten Grundstücksfläche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im gesamten Plangebiet nur Laubbecken der Art Fagus sylvatica (Rotbuche) und Carpinus betulus (Hainbuche) zulässig. Die Höhe der Hecken ist, wenn sie an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen oder sich im Eingangsbereich zu Gebäuden befinden, auf maximal 1,20 m zu begrenzen.
Ausnahmsweise sind auch grüne oder anthrazitfarbene Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn der Zaun auf der der Bebauung zugewandten Seite errichtet wird. (§9 Nr. 25 a und b BauGB)

- 4. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, vor versätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der Nr. 1 bis 3 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

- 5. Nebenanlagen
Mülltonnen bzw. Mülltonnenschränke sowie Sammelplätze für Müllsäcke oder Fahrradradabstellanlagen sind, soweit sie nicht in die Baukörper von Hauptanlagen einbezogen wurden, mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in ihrer Farb- und Materialgestaltung den Hauptanlagen anzupassen.
Hinweise:
Geländehöhe
Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt bei 52,10 m - 52,30 m ü. NHN.
Regenwasser
Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung nicht oder nur begrenzt möglich, ist eine Rückhaltung und eine gedrosselte Ableitung in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal von max. 13 l/s zu planen.

- Alltlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.
Kampfmittelverdachtsflächen
Bei einer Teilfläche an der westlichen Grundstücksgrenze handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um eine Verdachtsfläche, wo eine Kampfmittelsondierung empfohlen wird. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, empfehlen wir grundsätzlich vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushuberwartung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind von dem Auftraggeber zu tragen. 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.

- Artschutz
Aus Gründen des Artschutzes ist die Gehölzentfernung auf den zu bebauenden Flächen gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Zusätzlich sind die Bautätigkeiten vor Besetzen der Bruiplätze bis spätestens Mitte März des Jahres oder ab Mitte Juni nach Ausfliegen der Jungen aufzunehmen.
Sofern eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich wird, ist bei den potenziellen Quartierbäumen unmittelbar vor dem Fällen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine Besatzkontrolle auf Fledermäuse (Abendsiegler) durchzuführen. Sofern die Quartierbäume keinen Besatz von Fledermäusen aufweisen, können alle potenziellen Einfluglöcher verschlossen und der Baum gefällt werden.

Baumschutz
Für Arbeiten im Bereich von festgesetzten Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.
Es ist darauf zu achten, den Baumschutz vor Beginn der erforderlichen Baumaßnahme herzustellen und erst nach vollständigem Abschluss der Maßnahmen wieder zu entfernen.

Archäologie
Sollten bei Erd- und Bodenarbeiten archäologische Befunde und Funde zu Tage treten, sind diese gemäß § 14 NDSchG bei der zuständigen Behörde – dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - zu melden.

Löschwasserbedarf
Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/Min über zwei Stunden sicher zu stellen.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke
Zum Schutz von Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zu beachten. Diese kann bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Liste der Gehölzarten für die Gestaltung der Freiflächen im Siedlungsbereich (Innenbereich)

Table with 6 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Wichtigkeit für Ökosystem, Standort, Besonderheiten, Stadtklimaverträglichkeit. Lists various tree species like Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, etc.

Heimische Kleinbäume II. Ordnung (Wuchshöhe 12-20 m)

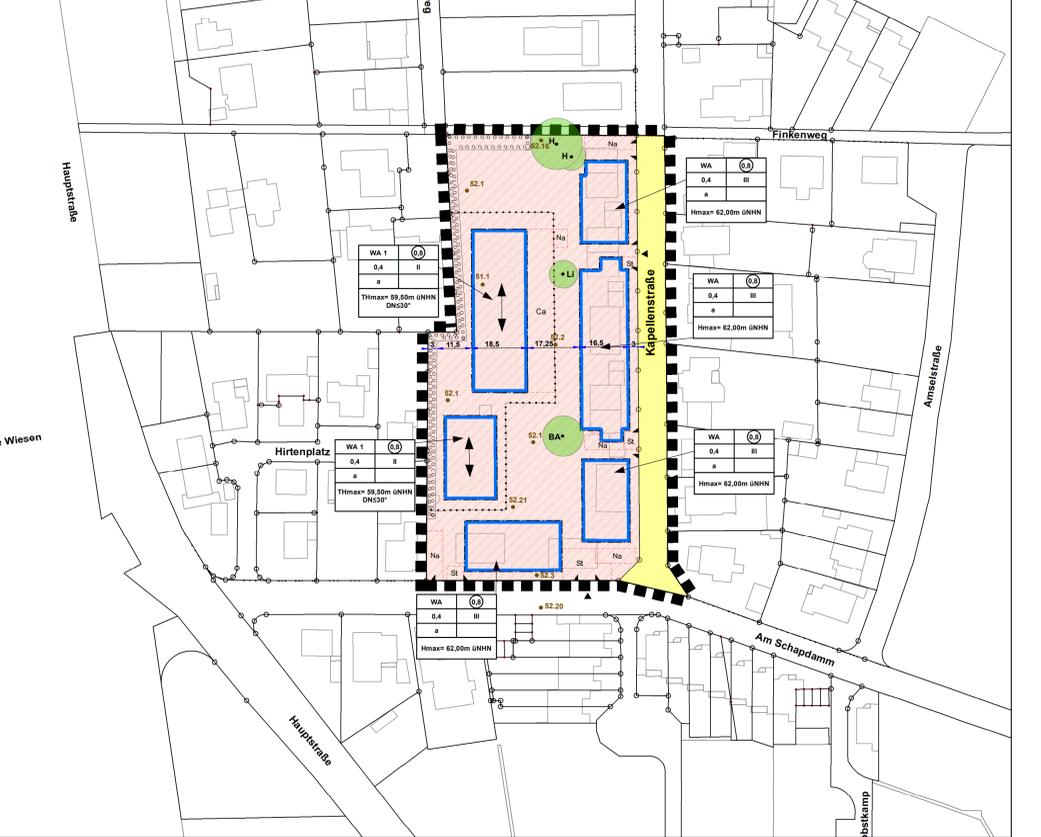
Table with 6 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Wichtigkeit für Ökosystem, Standort, Besonderheiten, Stadtklimaverträglichkeit. Lists smaller tree species like Acer campestre, Betula pendula, Carpinus betulus, etc.

Heimische Sträucher und Kleinbäume und Bodendecker

Table with 6 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Wichtigkeit für Ökosystem, Höhe, Standort, Besonderheiten, Stadtklimaverträglichkeit. Lists shrubs and groundcover plants like Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc.

Table with 6 columns: Wissenschaftlicher Name, Deutscher Name, Wichtigkeit für Ökosystem, Höhe, Standort, Besonderheiten, Stadtklimaverträglichkeit. Lists various tree species like Rosa canina, Rosa coramifera, etc.

Legend table for Wichtigkeit für das Ökosystem (Biodiversitätsindex) and Stadtklimaverträglichkeit. Categories: hoch, mittel, gering.



Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbearbeitung, Planunterlagen. Contains administrative information, dates, and signatures of officials like Mirko Heuer.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB, Bescheunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB. Contains details about public consultation and legal procedures.

Satzungsbeschluss, Rechtsverbindlichkeit. Contains the final decision text and information about the binding nature of the plan.

PLANZEICHENERKLÄRUNG. Detailed legend for the site plan symbols, including building types, green spaces, and other planning elements.

Umgebung des Bebauungsplanes. Includes a map of the surrounding area (Godshorn) and information about the cartographic basis and scale.

Präambel. Introductory text regarding the legal basis (BauGB, NBauO) and the purpose of the plan amendment.