

**Textliche Festsetzungen**

**1. Wohnheiten pro Wohngebäude**

Innere der gesamten allgemeinen Wohngebiete (WA, WA\* und WA\*\*) sind pro Wohngebäude im Fall von Einzelhäusern nur maximal zwei Wohnungen zulässig und im Fall von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur max. eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Ausnahmsweise können innerhalb des WA\*\*-Gebietes bis zu 14 Wohnheiten je Wohngebäude und innerhalb der sonstigen WA-Gebiete (WA, WA\*) bis zu vier Wohnheiten zugelassen werden, wenn das betreffende Wohngebäude als Gemeinschaftsprojekt für altersgerechtes Wohnen geplant und genutzt wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

**2. Art der baulichen Nutzung**

Innere der gesamten allgemeinen Wohngebiete (WA, WA\* und WA\*\*) sind die in § 4 Abs. 3 Nummer 1.3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

**3. Maß der baulichen Nutzung (GRZ), Baugrenzen**

Innere der gesamten allgemeinen Wohngebiete sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdeckte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen mit Rasenpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 25 % befestigt werden, bei Berechnung der zulässigen Grundfläche nur zu 50% der Flächegröße mitzurechnen (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Gebäude mit Treppenhäuser, Windfänge, Balkone, Wintergärten und Erker die Baugrenzen in einer Breite von maximal 3,50 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.

**4. Garagen, Carports und Stellplätze**

In den gesamten WA-Gebieten sind innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten Straßenabgeländerten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig.

In den gesamten WA-Gebieten sind innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten straßenseitig angeordneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) Garagen, Carports und Stellplätze unzulässig. Es ist ausnahmsweise je Grundstück nur max. ein Stellplatz im betreffenden Vorgartenbereich zulässig, soweit dieser Stellplatz im direkten Zufahrtbereich zu einer Garage oder einem Carport vorgeliegt liegt (§ 12 BauNVO).

**5. Vermehrungs-, Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen**

**Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen**

Es sind durch entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen "Verbindungsgrün, naturnahe Parkanlage" und "Parkanlage" 51.600 Werteinheiten nach der "Arbeitsliste zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauplanung" des Niedersächsischen Städtetagess nachzuweisen. Für die Anpflanzungsmaßnahmen sind vorwiegend die in der u.a. Pflanzliste aufgeführten Bäume zu verwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Innere der Verkehrsflächen sind mindestens 18 Bäume entsprechend der nebenstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Verkehrsflächen ist ein Anteil von mind. 1.056 qm als nicht versiegelte, belebte und bewachsene Oberbodenzone vorzusehen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB).

Auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete, die in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern zu bebauen sind, sind je Baugrundstück mindestens zwei Obstbäume oder zwei Kleinbäume oder mittelgroße Bäume entsprechend der nebenstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB). Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 5 m zueinander zu pflanzen. Das Pflanzmaß muss einen Stammumfang von mind. 1416 cm aufweisen bzw. als Heister eine Höhe von mind. 150175 cm aufweisen. Soweit auf einem Baugrundstück extensive Dachbegrünungsmaßnahmen im Umfang von mind. 50 m<sup>2</sup> vorgenommen werden, kann auf die zuvor beschriebene Anpflanzung von Einzelbäumen ausnahmsweise verzichtet werden.

Die o.g. Pflanzvorgaben gelten nicht für das Allgemeine Wohngebiet am Westrand des Plangebietes, wo im Bereich des festgesetzten 1,5 m breiten Pflanzstreifens eine heckartige Eingrünung mit Sträuchern aus der nebenstehenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Maximaler Pflanzabstand der Gehölze = 1,0 m (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 713 A besteht ein Kompensationsfonds von 29.961 Werteinheiten, welches auf einer Teilfläche des 45.100 qm großen Flurstücks 13 (Gemarkung Krähenwinkel, Flur 1) auszugleichen ist. Es ist demnach nach der "Arbeitsliste zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauplanung" des Niedersächsischen Städtetagess durch entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen eine Aufwertung von 29.961 WE auf dem Flurstück 13 der Flur 1 in der Gemarkung Krähenwinkel herzustellen bzw. nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 BauGB).

**6. Zu- und Ausfahrtsverbot, Zu- und Ausfahrten**

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Je Baugrundstück ist innerhalb der WA- und WA\*-Gebiete nur max. eine Zu-/Ausfahrt mit einer Gesamtlänge von max. 3,5 m zulässig (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB).

Ausnahmsweise ist für Grundstücke, die an öffentliche Grünflächen, Versickerung, Rückhaltung" angrenzen und die keine direkte Anbindungsmöglichkeit an eine öffentliche Verkehrsfläche besitzen, eine Unterbrechung dieser öffentlichen Grünfläche für eine Zu- und Ausfahrt von max. 3,5 m Breite je Grundstück zulässig (§ 31 Abs. 1 BauGB).

**7. Immissionsschutz**

Folgende Vorgaben sind im gesamten Plangebiet einzuhalten:

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei nachfolgenden Räumen, bei denen von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen ist (Schlaf-, Kinder- und ggf. Gästezimmer), passive Schutzmaßnahmen als "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen.

Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109: erforderliches resultierendes Schallimmissions des Gebäudeteilanteils 40 dB

Bei Schlafräumen und Gästezimmern oder vergleichbar genutzten Räumen muss die erforderliche Raumlüftung durch den Einbau schalldämmender Lüftungsöffnungen bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

Für Wohngebäude im Bereich der mit einem \*\* gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche am Ostrand des Plangebietes sind zudem folgende Vorgaben einzuhalten:

Im Zuge der Grundrissgestaltung sind Aufenthaltsräume in den Wohngebäuden zur lärmabgewandten Seite nach Westen anzuordnen. Terrassen, Balkone, Loggien und sonstige schutzbedürftige Anlagen des Außenwohnbereiches sind vor der lärmabgewandten Westseite der Gebäude anzuordnen.

**8. Abweichende Bauweise**

Innere des WA\*\*-Gebietes, für das eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, dürfen innerhalb der offenen Bauweise nur Einzelgebäude oder Doppelhäuser mit einer Länge von max. 60 m errichtet werden.

**Liste der heimischen Gehölzarten für Pflanzungen im Sinne des Naturschutzes für Kompensationsflächen**

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
<b>Größblume</b>					
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	
Berg-Birke	Betula pendula	18 - 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	Betula pubescens	10 - 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rothbuche	Fagus sylvatica	25 - 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Eiche	Fraxinus excelsior	25 - 40 m	Sonne bis Halbschatten	gelberleuchtender Blatt	
Zitter-Pappel (Espe)	Populus tremula	10 - 25 m	Sonne	anspruchslos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	20 - 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	Quercus robur	25 - 35 m	Sonne	anspruchlos	
Winter-Linde	Tilia cordata	18 - 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 - 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
<b>Mittlere Blume und Kleinblume</b>					
Feld-Ahorn	Acer campestre	5 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	Carpinus betulus	10 - 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Katzenfelle	
Weiße-Kirsche	Prunus avium	15 - 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	6 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Elaeagnus	Sorbus aucuparia	6 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
<b>Sträucher</b>					
Roter Hirtentagel	Cornus sanguinea	4 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	weine rote Herbstfärbung	
Hassel	Corylus avellana	5 - 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Katzenfelle	
Zweifelliger Weißdorn	Crataegus baccata	2 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	2 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Besenginster	Cytisus scoparius	bis 2 m	Sonne	gelbe Blüte	
Faulbaum	Fraxinus alnus	2 - 4 m	Sonne bis Schatten	rot-schwarze Beeren	Früchte
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	0,8 - 1,5 m	Halbschatten bis Schatten	schwarze Beeren	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	0,5 - 1,5 m	Halbschatten	rote Beeren	
Weiße Stachelbeere	Ribes vitis-idaea	0,5 - 1,5 m	Sonne	langanhaltende weiße Blüten	
Hunds-Rose	Rosa canina	bis 3 m	Sonne	rosa duftende Blüten	
Weiße-Rose	Rosa rubiginosa	2 - 3 m	Sonne	rosa Blüten	
Schwarze Holunder	Sambucus nigra	3 - 7 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, schwarze Beeren	
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa	2 - 4 m	Sonne bis Halbschatten	weißgelbe Blüten, rote Beeren	Samen
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	Früchte
<b>Bodendecker / Kletterpflanzen</b>					
Efeu	Hedera helix	Bis 20 m	Halbschatten bis Schatten	immergrüner Blatt	Früchte

**Obstgehölze**

**Apfel**  
Kaiser Wilhelm, Boskop, Goldparmäne, Bellepêche, James Grieve, Klarapfel, Jacob-Label.

**Birne**  
Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Clapps Liebling, Williams Christbirne.

**Pflaume**  
Mirabelle aus Nancy, Hauszweitsche, Borsumer Zweitsche, Große Grüne Renegade, Wangenhems Frühzweitsche.

**Sauerkirische**  
Kreiselreifer, Schattenmorelle, Kalenies 14, Ludwigs Frühe.

**Süßkirsche**  
Böttlers Rote Knorpelkirsche, Donissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfingler Riesenkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche.

**Birnenquinte**  
Berechi Quinte

**Apfelmispel**  
Resenquinte von Leskovac.

**Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**1. First-, Trauf- und Erdgeschoßhöhen**

Die Firsthöhe (max. Bauwerkshöhe) aller Gebäude in den WA- und WA\*- und WA\*\*- Gebieten darf nicht höher als 9,50 m liegen.

Im WA\*\*-Gebiet darf die Firsthöhe ausnahmsweise max. 11,00 m betragen, wenn das betreffende Wohngebäude als Gemeinschaftsprojekt für altersgerechtes Wohnen geplant und genutzt wird.

Die Traufhöhe aller Gebäude in den WA- und - und WA\*\*-Gebieten darf nicht höher als 4,50 m liegen.

Die Traufhöhe aller Gebäude in den WA\*- Gebieten darf nicht höher als 5,5 m liegen.

Die Traufhöhe der Gebäude innerhalb des WA\*\*-Gebietes darf ausnahmsweise max. 6,00 m betragen und darf sich bei deutlich zurück gesetzten Staffelgeschoss ausnahmsweise auf 9 m erhöhen, wenn das betreffende Wohngebäude als Gemeinschaftsprojekt für altersgerechtes Wohnen geplant und genutzt wird.

Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an.

Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss darf in den gesamten WA-Gebieten 0,5 m nicht überschreiten.

Als Bezugsfläche für die festgesetzten Trauf-, First- und Sockelhöhen wird die fertig gestellte Oberkante Straßennette der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße herangezogen. Maßgeblich ist der höchste Ausbauhöhepunkt im Bereich der Straße zur Grundstückszufahrtsseite.

**2. Firstrichtungen**

Innere der gesamten WA-Gebiete ist, soweit auf den überbaubaren Flächen durch Verwendung des betreffenden Planzeichens geregelt, die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude entsprechend einzuhalten.

**3. Dächer**

Die Dächer von Gebäuden in den gesamten WA-Gebieten sind als gleichwinklig geneigte Sattel- oder Krüppeldächer mit senkrechten Seitenschwänzen (keine Trapez- oder Fiedelmansardendächer) oder sog. Zwerchgiebel zulässig. Sie dürfen, auch wenn Zwerchgiebel und Dachgauben kombiniert werden, insgesamt maximal 65 % der Gesamtbreite des jeweiligen Daches, bezogen auf die Traufkantenlänge, ausmachen. Der seitliche Abstand der Gauben bzw. Zwerchgiebel vom Dachrand der Dachflächen muss mindestens 2,00 m betragen und die Länge der einzelnen Gauben darf 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben bzw. Zwerchgiebel muss mind. 1,20 m betragen.

Innere der gesamten WA-Gebiete sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit Ausnahme der nachfolgend genannten mit geneigten Dächern mit mindestens 20° bis maximal 45° Dachneigung zu errichten. Für ebenerdige, Nebenanlagen im Erdgeschoss sind geneigte Dächer zulässig. Hochliegende Dachneigungen wie gestapelte Ziegel sind unzulässig. Anlagen zur Energiegewinnung sind auf Dächern zulässig.

Als Material für die Dachflächen der baulichen Anlagen mit mehr als 20° Dachneigung sind in den gesamten WA-Gebieten nur naturrote bis mittelbraune Ton- oder Schieferdächer, (im Rahmen der RAL 2001, 3013, 3016, 3007, 3008, 8011, 8024) oder extensiv begrünte Dachflächen zulässig. Hochliegende Dachneigungen wie gestapelte Ziegel sind unzulässig. Anlagen zur Energiegewinnung sind auf Dächern zulässig.

Als Dachgauben sind in den gesamten WA-Gebieten nur Sattel- oder Tonnendachgauben und Schopfgauben mit senkrechten Seitenschwänzen (keine Trapez- oder Fiedelmansardendächer) oder sog. Zwerchgiebel zulässig. Sie dürfen, auch wenn Zwerchgiebel und Dachgauben kombiniert werden, insgesamt maximal 65 % der Gesamtbreite des jeweiligen Daches, bezogen auf die Traufkantenlänge, ausmachen. Der seitliche Abstand der Gauben bzw. Zwerchgiebel vom Dachrand der Dachflächen muss mindestens 2,00 m betragen und die Länge der einzelnen Gauben darf 4,00 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben bzw. Zwerchgiebel muss mind. 1,20 m betragen.

**4. Fassaden**

Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude in den gesamten WA-Gebieten sind roter bis rotbrauner Ziegel (im Rahmen der RAL 3001, 3013, 3016) und Putz in weißer, weißer und hellbeiger und gelber Farbgebung (RAL 9001, 9010, 1013, 1015, 1016) zulässig. Für maximal 40 % der Fassadenflächen sind auch Holz- oder Fassadenputz in hellen Farbtönen (s. Putzfarbwerte) bzw. in der Farbe Natur zur Außenwandgestaltung zulässig.

**5. Carports**

Für die tragenden Konstruktionen von Carports einschließlich der Dachdeckung sind in den gesamten WA-Gebieten alle Materialien außer Beton, Schiefer, Kunststein und Metall zulässig. Betondachziegel entsprechend den Materialvorgaben unter Punkt 3 sind zulässig.

Für die Dächer von Carports sind ausnahmsweise auch andere Materialien zulässig, wenn diese durch Holz im Bereich der Ansichtflächen abgedeckt werden.

**6. Einfriedlungen**

In den gesamten WA-Gebieten sind Einfriedlungen als Abgrenzungen zum öffentlichen Raum (öffentliche Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen) nur bis zu einer Höhe von 1,20 m - bezogen auf die nächstgelegene Straßenoberkante - zulässig und dürfen nur an öffentlichen Grünflächen grenzenden Einfriedlungen bezogen auf OK Terrain öffentliche Grünfläche - zulässig. Maßgeblich ist der höchste Ausbauhöhepunkt im Bereich der betreffenden Straße bzw. des betreffenden Grenzbereiches der ausgebauten öffentlichen Grünfläche.

Laubhecken dürfen die in Satz 1 genannte Höhenbeschränkung überschreiten. Als Material für Einfriedlungen sind Zäune mit senkrechter Latung aus bedingt geradlinig besäumten Holzbohlen in den Farben Natur oder dunkelgrün (im Rahmen von RAL 3004, 3006, 3007, 6012), gemauerte Einfriedlungen aus Ziegelmauerwerk (im Rahmen der RAL 3001, 3013, 3016) sowie natürliche Einfriedlungen in Form von Gehölzen und Heckpflanzungen zulässig.

Soweit eine blockdicke Laubhecke vorgesehen wird, ist in Kombination mit der Laubhecke auch die Errichtung eines Maschendraht- oder Metallgitterzaunes in dunkelgrün (o. g. RALFarbwerte) zulässig.

Einfriedlungen bis zu einer Höhe von max. 0,4 m entsprechend o.g. Höhenbezug dürfen auch aus Holz ohne senkrechte Latung oder Naturstein ausgeführt werden.

**7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBOu, wer einer aufgrund der NBOu ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBOu.

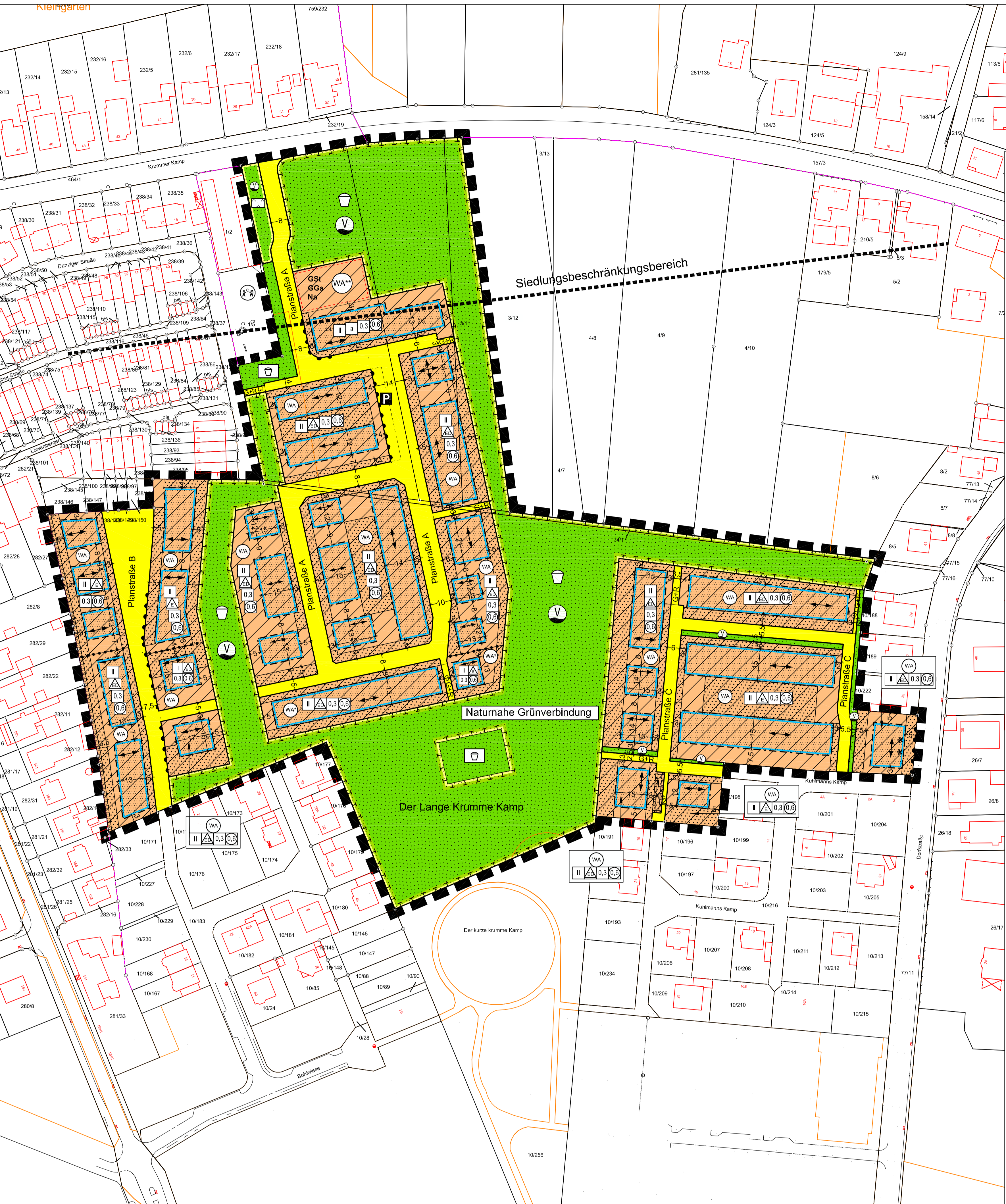
**Hinweise**

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung im Planbereich stattgefunden hat. Es wird aber vorsorglich 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, empfehlen wir vor Bodenreinigungsmaßnahmen Erkundungsmaßnahmen ggf. durch eine der Baulastnehmer zuzulassende Sonderung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung). Diese Maßnahmen sind gds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kontrolliert zu veranlassen. Für weitere Rückfragen dazu steht Ihnen der Fachdienst Ordnungswesen der Stadt Langenhagen unter der Tel.: 051 73079212 gern zur Verfügung. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelentsorgungsdienst direkt zu melden.

Es ist angestrebt, das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Oberflächenwasser sämtlicher Dachflächen, Hofwege und sonstiger befestigter Flächen wie Zufahrten oder Stellplätze zur Versickerung zu bringen. Die Region Hannover stellt vorwiegend ausschließlich wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdrichter Bauweise zu erstellen.

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDöSng in Verbindung mit § 13 NDöSng der unteren Denkmalchutzbehörde. Es sind im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt Langenhagen entsprechende Sonderungen durch eine Fachfirma geplant. Bauherren, die eine Unterkerterung oder vergleichbare Erdarbeiten beabsichtigen, haben diese mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der unteren Denkmalchutzbehörde der Stadt Langenhagen sowie beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Schanhorststraße 1, 30715 Hannover anzumelden.

Im Plangebiet wirkt sich insbesondere der Fluglärm auf die Lärmexposition aus, weil direkt am Nordrand der festgesetzten Wohngebiete der Siedlungsbeschränkungsereich des Verkehrsflughafens Hannover - Langenhagen angedeutet. An diesem Rand sind entsprechend des Landesraumordnungsprogramms (LROP-Änderung vom 21.01.2008 - Teil II) Immissionspegel von 55 dB LDEN anzunehmen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleistungs sowie über die Darstellung des Planmaterials vom 18.12.1990.

<p><b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete</p> <p><b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b></p> <p>z.B. 0,7 Geschosflächenzahl z.B. 0,4 Grundflächenzahl</p> <p>z.B. IV Zahl der Vollgeschosse (Hochgeschosse)</p> <p><b>BAUWEISE; BAULINIEN BAUGRENZEN</b></p> <p><b>E</b> Nur Einzelhäuser zulässig</p> <p><b>ED</b> Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>a</b> Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)</p> <p><b>Baugrenze</b></p> <p><b>Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen</b></p> <p><b>Nicht überbaubare Grundstücksfläche</b></p> <p><b>VERKEHRSLÄCHEN</b></p> <p><b>Strassenverkehrsflächen</b></p> <p><b>Strassenverkehrsflächen G + R</b> Geh- und Radweg</p> <p><b>P</b> Öffentliche Parkfläche</p> <p><b>Strassenbegrenzungslinie</b> auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p><b>Kein Anschluss der Grundstücke</b> an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)</p> <p><b>VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</b></p> <p><b>V</b> Fläche für Versickerung / Rückhaltung</p>	<p><b>GRÜNLÄCHEN</b></p> <p><b>Öffentliche Grünflächen</b> mit eigener Beschriftung über Art durch Text oder Planzeichen</p> <p><b>Parkanlage</b></p> <p><b>Spielplatz</b></p> <p><b>Spielfläche</b></p> <p><b>Versickerung / Rückhaltung</b></p> <p><b>MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE</b></p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)</p> <p><b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p><b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b></p> <p><b>Hauptfirstrichtung</b> (siehe textliche Bauvorschrift über Gestaltung)</p> <p><b>Flächen, die das Errichten von Garagen und Nebenanlagen ausschließen</b> (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p><b>Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Gemeinschaftsstellplätze, Nebenanlagen</b></p> <p><b>GGa</b> Gemeinschaftsgarage</p> <p><b>GSt</b> Gemeinschaftsstellplätze</p> <p><b>Na</b> Nebenanlagen</p> <p><b>Mit Leitungsanlagen belastete Fläche</b> zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger</p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b></p> <p><b>Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzungen</b> Fällt diese mit einer Baugrenze oder Bauleine zusammen, so werden beide koordiniert.</p> <p><b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b></p> <p><b>Siedlungsbeschränkungsereich</b> (gem. LROP 2012 i.V.m. ROPG 2005) (siehe Hinweis)</p>
--	--

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

**Aufstellungsbeschluss**

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **27.01.2014** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 713 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **17.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langenhagen, den **16.10.2015**

Bürgermeister gez.: **Heuer**

VA - Verwaltungswirtschaft

**Öffentliche Auslegung nach § 4 (3) BauGB**

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **15.06.2015** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **20.06.2015** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **01.07.2015** bis **31.07.2015** gemäß § 4 (3) BauGB öffentlich ausliegen.

Langenhagen, den **16.10.2015**

Bürgermeister gez.: **Heuer**

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan Nr. 713 A ist durch die Genehmigungsbehörde Region Hannover (Az.: 61\_03-21102-713A / 10-1 / 15 vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Hannover, den **15.12.2015**

Region Hannover  
Im Auftrag  
gez.: **Kilmach**

**Entwurfsbearbeitung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Langenhagen am **05.08.2015**

Langenhagen, den **16.10.2015**

Fachdienstleiterin gez.: **Ottensmeyer**

**Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 (3) BauGB**

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 4 (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **01.07.2015** bis **31.07.2015** gemäß § 4 (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen.

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

Bürgermeister

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. \* nicht zurückzuführen sein

**Rechtsverbindlichkeit**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am **16.01.2016** in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhamoverschen Zeitung") der "Hamoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, den **18.01.2016**

Bürgermeister gez.: **Heuer**

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **28.09.2015** nach Prüfung der Annehmungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den **16.10.2015**

Bürgermeister gez.: **Heuer**

**Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Innere von einem Jahr nach 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

**LANGENHAGEN**

**Umgebung des Bebauungsplanes**

Langenhagen, den **16.10.2015**

gez.: **Heuer**  
Bürgermeister

Siegel

**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches, der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 50 KreisG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz) - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 713 A** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 713 A**  
"Baugebiet Dorfstraße - nördliche Erweiterung bis zur Straße Krümme Kamp" und örtliche Bauvorschrift

M:1000