

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule sowie Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für das Schulgelände zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GR)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal eine Grundfläche von 7.000 qm zu überbauen.

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO)

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m.ü.NN.) festgesetzt.

Für die Höhenfestsetzung gilt als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern die Attika und bei allen anderen Dachformen die Firsthöhe.

Ausnahmsweise kann diese Bauwerkshöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Abfluranlagen o.ä. um bis zu 2,00 m überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb der Flächen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mehr als 50 m betragen.

4. Stellplätze

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Begrünungsmaßnahmen

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 9 standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Bäume und Sträucher für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze zu verwenden.

5.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan nach §9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt werden, über das normale Maß fachgerechter Baumpflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen (Versiegelung, Wurzelkappung durch Wegebau etc.) geschädigt werden.

- a) Wenn der Baum biologisch abgängig ist,
b) Um die Verkehrssicherheitspflicht zu erhalten,
c) Fachlich notwendige Unterhaltungs- und Auslichtungsmaßnahmen von Jungbäumen und Samlingen, 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 vorzunehmen.

Liste der heimischen Gehölzarten

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists various tree species like Acer platanoides, Alnus glutinosa, etc.

Table titled 'Sträucher' listing various shrub species, their heights, and characteristics like 'Sonne bis Halbschatten' or 'weinrote Herbstfärbung'.

Table titled 'Bodendecker / Kletterpflanzen' listing groundcover and climbing plants like Hedera helix, Lonicera periclymenum, etc.

Die Verwendung von Obstgehölzen ist im Einzelfall zu prüfen.

6. Ein- und Ausfahrtsverbot

Ein in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Abschnitt ist ausschließlich als zentrale Ein- und Ausfahrt, von der planzeichnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf die Gemeinbedarfsfläche, zu nutzen.

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der südlichen Grundstücksgrenze unzulässig.

7. Leitungsrecht

Die Flächen A1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Hinweise:

Geländehöhe: Die mittlere Geländeöhe liegt im Plangebiet bei 49,70 bis 50,00 m.ü.N.N.

Kampfmittel

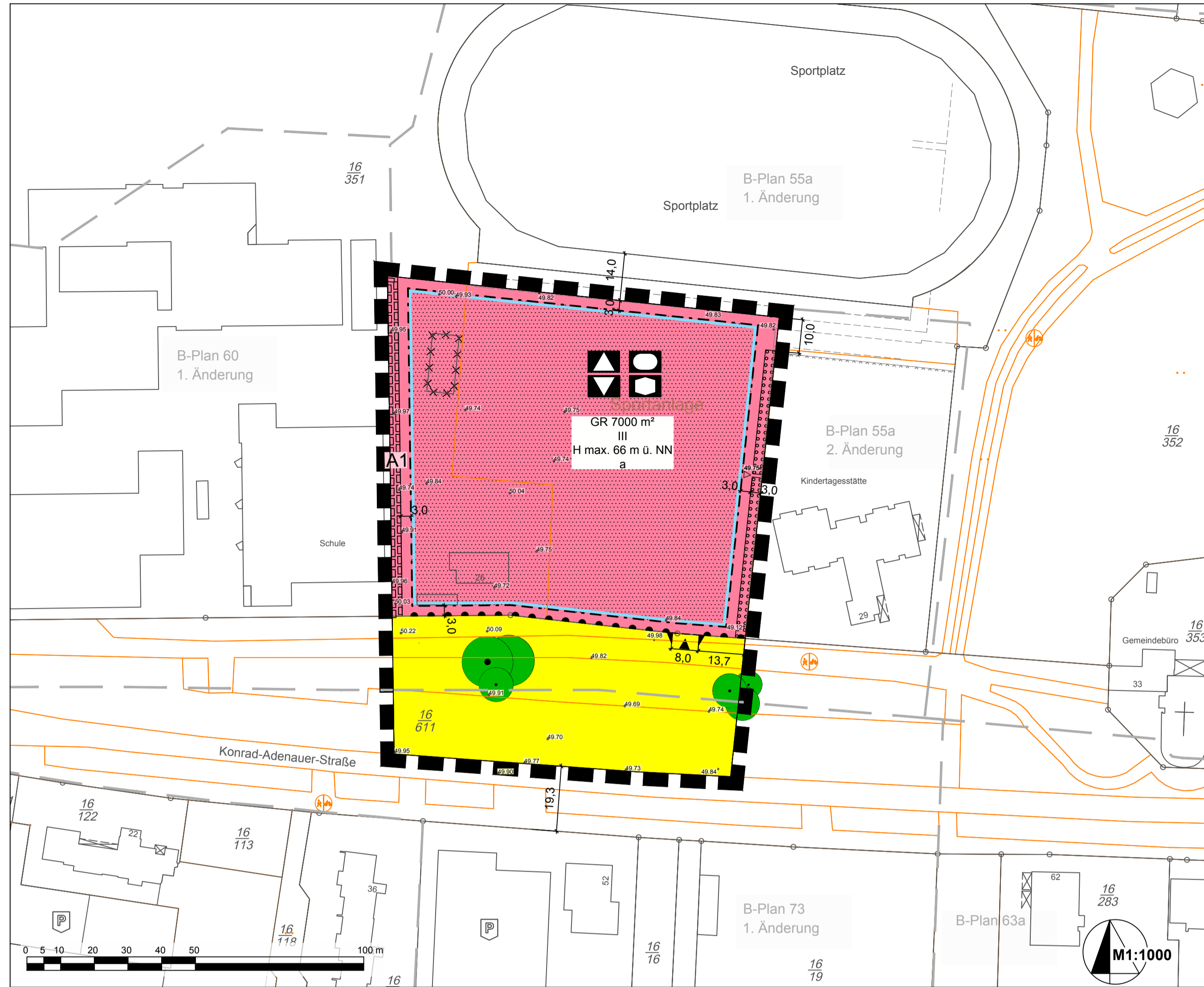
Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um keinen bombardierten Bereich. Trotzdem werden daher, um größtmögliche Sicherheit zu erhalten bei Baumaßnahmen vor Beginn von Bodeneingriffen vorsorglich Erkundungsmaßnahmen (z.B. Sondierungen oder Bodenaushubüberwachung) in Bezug auf mögliche Kampfmittel empfohlen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Pkw-Parkplatz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Immissionsbelastungen ist der innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche“ geplante Pkw-Parkplatz nicht in der Nachtzeit von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr zu nutzen.

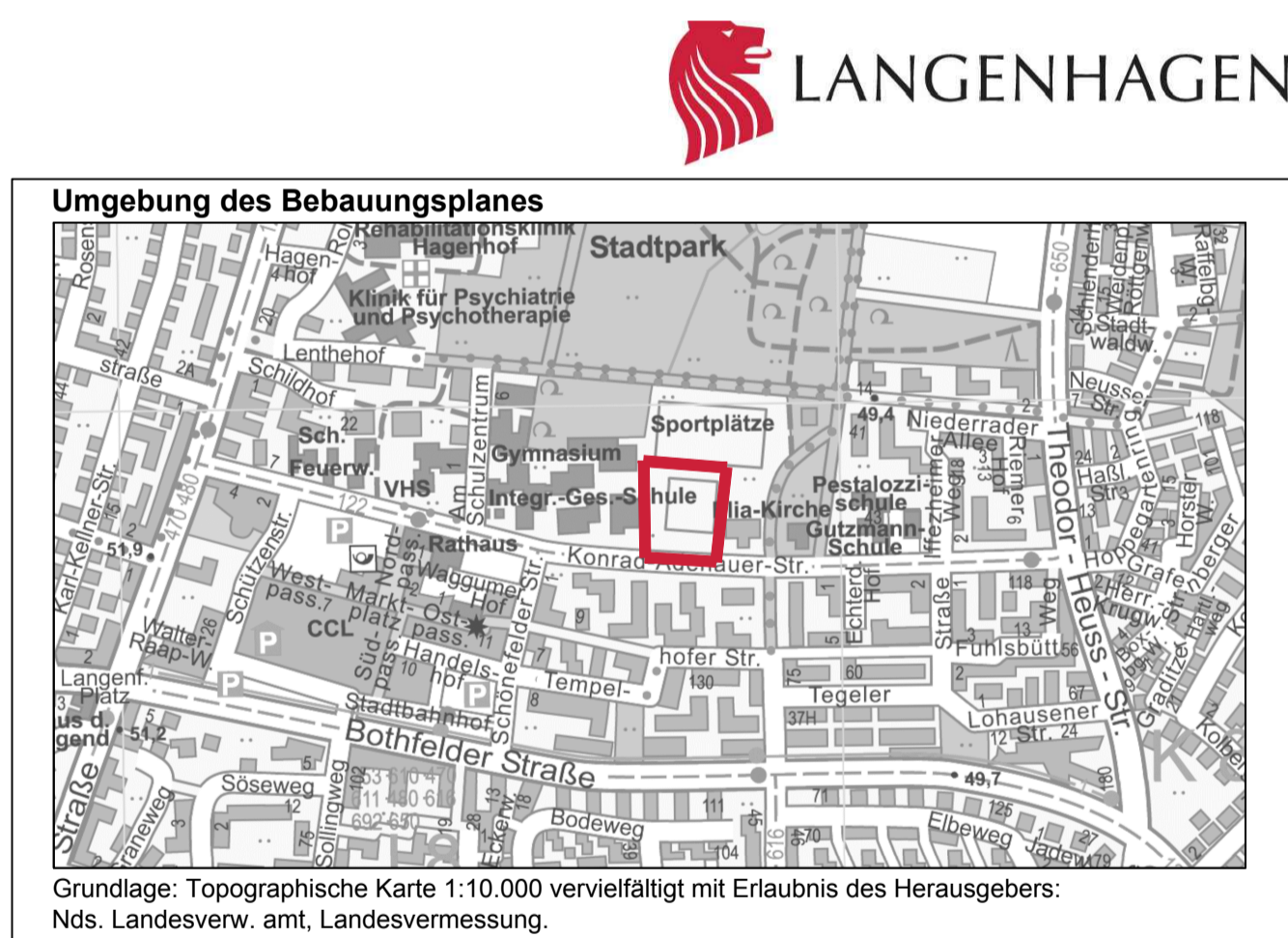


Administrative section containing 'Aufstellungsbeschluss', 'Entwurfsbearbeitung', and 'Planunterlagen' with dates, signatures, and official stamps.

Administrative section containing 'Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB', 'Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB', and 'Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB'.

Administrative section containing 'Satzungsbeschluss', 'Rechtsverbindlichkeit', and 'Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren'.

PLANZEICHENERKLÄRUNG: Detailed legend explaining symbols for building types, boundaries, and other planning elements.



Präambel: Textual introduction to the plan, followed by the date 'Langenhagen, den 19.06.2019' and the signature of 'Bürgermeister gez.: Mirko Heuer'.

BEBAUUNGSPLAN NR. 124: Final title and reference to the 'Nördlich Konrad-Adenauer-Straße' plan, including a scale bar and north arrow.