

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 und § 19 (4) BauNVO)

1. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 + WA 3) sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Okopflaster 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.

2. Ausnahmsweise können Gebäudeteile wie 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.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. In diesem Fall die private Erschließung, die als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger\*innen und der Ver- und Entsorgungsträger\*innen festgesetzt ist.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)

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

5. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 20 BauGB i. V. mit § 5, § 12, § 19 (4) und § 23 (5) BauNVO)

5.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

5.2 Im gesamten Plangebiet ist jede über die gemäß § 19 BauNVO zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen.

6. Begründungsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

6.1 Erhaltenswerter Baumbestand

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

Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen, a) wenn der Baum biologisch abhängig ist b) um die Verkehrssicherheitspflicht zu gewährleisten.

Für den Fall des Abgangs eines festgesetzten Baumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (s. Hinweis) auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplatzanlagen 3 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (s. Hinweis) (vorgeschlagen werden Sommer-Linden (Tilia cordata), Berg- und Spitzahorn (Acer pseudoplatanus und Acer platanoides) mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2 m, 12 m³ Wurzelraum nach FLL) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden.

6.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimische und standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen flächenhaft zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch neue zu ersetzen.

Für die im Rahmen der Nachverdichtung zu fallenden 5 Bäume sind 13 klimafesere Bäume mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2m) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen (s. Liste der heimischen Gehölzarten). Die drei anzupflanzenden Bäume, die unter Pkt. 6.2 ständörtlich beschrieben sind, sind auf die hier beschriebenen Anpflanzungen (insg. 13 Neupflanzungen) anzurechnen.

Im Kronen- bzw. Wurzelbereich der festgesetzten Bäume sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger\*innen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger\*innen festgesetzt.

8. CEF-Maßnahmen / Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 26 (1a) BauNVO)

8.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Gehölzen

Zum Schutz der Gehölzbestände, der Wochenstüben von Fledermäusen sowie des Brutgeschäftes der Vögel werden die Baufeldfreimachung (Eingriffe in Oberboden und Vegetation) und Maßnahmen an Gehölzen wie Entnahme und Abschneiden der Gehölze nicht während der Vegetationsperiode durchgeführt. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung und des Gebäudeabrisses müssen vor dem 1. März bzw. nach dem 30. September eines Jahres erfolgen.

8.2 Umweltbaubegleitung

Das Bauvorhaben ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten. Aufgabe der UBB ist es, die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu begleiten und bei der sachgerechten Ausführung zu beraten.

8.3 Vermeidung der Beeinträchtigung gebäudebewohnender Fledermausarten

Der Abriss des Garagenkomplexes soll in den Wintermonaten erfolgen (1. November bis 28. Februar). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die nördliche Garage vor dem Abriss durch die UBB oder anderem geeigneten Fachpersonal erneut auf den Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern der Garagenkomplex unbesetzt ist, können alle potenziellen Einfluglöcher verschlossen werden.

9. Klimaschutz (§ 9 (1) Nr. 23 a) und b) BauGB)

9.1 Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten baulichen 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-Wärm-Kopplung vorzusehen, um den überwiegenden (mind. 65 %) oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken.

Ausnahmsweise 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.

9.2 Öheltungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen.

Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissions-handelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des § 72 (4) Nr. 1-4 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen.

10. Schutz vor Lichtimmissionen

10.1 Zum Schutz vor Arten mit Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen ist die Beleuchtung der Außenanlagen sowie der Gebäude so auszuführen, dass Beeinträchtigungen weitestgehend vermieden werden. Hierzu sind folgende Vorgaben einzuhalten:

10.2 Es sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die zu beleuchtenden Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Die Leuchtrichtung der Lampen muss insbesondere von den angrenzenden Gehölzreihen im Süden, Osten und Norden abgewandt sein.

10.3 Die maximale Leuchtpunkthöhe ist auf 6 m beschränkt.

10.4 Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. mit Leuchtioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ mit einer max. Farbtemperatur v. 3000Kelvin).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

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

1.2 Die Dachbegrünungsfläche ist mit min. 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.

1.3 Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie ("Solar-Gründach") ist zulässig, wenn mind. 50 % der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

2. Traufhöhen

2.1 Die Traufhöhe aller Gebäude im WA 3-Gebiet darf nicht höher als 6,50 m liegen.

2.2 Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Attika = höchster Punkt der Attika (obere Bezugshöhe) und der nächstgelegenen zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte (untere Bezugshöhe). Die zur Erschließung dienende Verkehrsfläche entspricht der als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger\*innen und der Ver- und Entsorgungsträger\*innen festgesetzten Fläche (private Erschließung).

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche sein. Für Hecken aus standortheimischen Gehölzen gilt eine Höhenbegrenzung von 1,80 m über der Geländeoberfläche. Eine Höhenbeschränkung gilt nicht für gegebenenfalls notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen.

Als Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Fahrbahnmitte heranzuziehen.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Flächengröße von 1 m² und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr\*in, Entwurfsverfasser\*in oder Unternehmer\*in einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Regenwasser: Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten. Der mittlere höchste Grundwasserstand kann mit +50,50 nNH angesetzt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist eine Ableitung in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal von max. 1/3 l/s möglich.
Lichtimmissionen: Hinsichtlich des Schutzes vor Arten mit Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen wird auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen – Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012“ verwiesen.

- Baumschutz: Für Arbeiten im Bereich von festgesetzten Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen vor beachten. Diese kann bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.
Es ist darauf zu achten, den Baumschutz vor Beginn der erforderlichen Baumaßnahme herzustellen und erst nach vollständigem Abschluss der Maßnahmen wieder zu entfernen.

- Kampfmittelverdachtsfläche: Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann 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 grds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungszentrum des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bzw. die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.

- 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.

- Bodendecker/ Kletterpflanze: Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung am 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Art. 7 G vom 4. Januar 2023.

LISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN

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



Aufstellungsbeschluss: Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Im Hohen Felde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Langenhagen, den 15.03.24. gez.: Mirko Heuer, Bürgermeister Mirko Heuer.

Plangrundlage: Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 1. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover - (Amtliche Vermessungsstelle). Hannover, den 12.03.24.

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB: Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 11.09.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.09.2023 bis 30.10.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Langenhagen, den 15.03.24.

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Langenhagen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2024 als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Langenhagen, den 15.03.24. gez.: Mirko Heuer, Bürgermeister Mirko Heuer.

Entwurfsbearbeitung: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: RedUmland Forschung Planung Beratung, Georgstraße 50 B, 30159 Hannover. Hannover, den 13.06.2023. gez.: P. Preuß, Dipl.-Geogr. Ingrid Heineking/ Dipl.-Ing. Petra Preuß.

Rechtsverbindlichkeit: Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: RedUmland Forschung Planung Beratung, Georgstraße 50 B, 30159 Hannover. Hannover, den 13.06.2023. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.03.2024 in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten. Langenhagen, den 15.03.24. gez.: Mirko Heuer, Bürgermeister Mirko Heuer.

PLANZEICHENERKLÄRUNG: ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WA Allgemeines Wohngebiet. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG: 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, II Traufhöhe, FD Flachdach, SD Satteldach. VERKEHRSLÄCHEN: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN: Anpflanzen von Bäumen, Erhalt von Bäumen, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen. SONSTIGE PLANZEICHEN: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger\*innen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger\*innen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen.

Umgebung des Bebauungsplanes: Map showing the location of the project area within Langenhagen, surrounded by residential areas and infrastructure like 'Westfalenstr.', 'Gosshorner Straße', 'DBI', and 'Langenhagener Straße'. Grundlauge: Topographische Karte 1:10.000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverm. amt, Landesvermessung.

Präambel: Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 245c des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den Bebauungsplan Nr. 128 "Im Hohen Felde" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Satzung beschlossen. Langenhagen, den 15.03.2024. gez.: Mirko Heuer, Bürgermeister Mirko Heuer.

BEBAUUNGSPLAN NR. 128 "Im Hohen Felde": Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB. M. 1:1.000.