

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung „Stöckener Straße“

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Folgende nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche dürfen die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, wenn sie aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm breitem Fugenanteil hergestellt werden, nur zur Hälfte angesetzt werden.

3. Überschreitung von Baugrenzen

Die nördliche und die südliche Baugrenze dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Erker und Vordächer auf max. 50 % der jeweiligen Ansichtslänge des Gebäudes um bis zu 1,50 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig (§ 12 bzw. § 14 BauNVO).

5. Gehölzbestand/Planzmaßnahmen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste -soweit noch nicht vorhanden- anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der 7 m breiten Pflanzstreifen sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

6. Immissionsschutz

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

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109: erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gebäudeaußenanteils 35 dB

7. Zu- und Ausfahrtverbot, Zu- und Ausfahrten

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

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

1. Firsthöhe

Die Firsthöhe (max. Bauwerkshöhe) aller Gebäude im Plangebiet darf nicht höher als 11,50 m liegen.

Als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe wird die fertig gestellte Oberkante Straßenmitte der Stöckener Straße herangezogen. Maßgeblich ist der höchste Ausbaupunkt im Bereich der Straße zur Grundstückszufahrtseite.

2. Firstrichtungen

Innerhalb des Plangebiets ist durch Verwendung des betreffenden Planzeichens die Hauptfirstrichtung bei Wohngebäuden und sonstigen Hauptanlagen entsprechend einzuhalten.

3. Dächer

Die Dächer von Wohngebäuden und sonstigen Hauptanlagen im Plangebiet sind mit mindestens 25° Dachneigung auszubilden

Hinweise:

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung im Planbereich stattgefunden hat.

Vorsorglich wird 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, ist vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) zu empfehlen. Diese Maßnahmen sind gds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.a.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungs-dienst direkt zu melden.

Wegen der hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Zu diesem Bebauungsplan erfolgte auf freiwilliger Basis eine Bilanzierung bzw. eine entsprechende Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Ausgleichskataster. Die Aufstellung der Bilanzierung erfolgte gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, des Niedersächsischen Städtetages von 2013. Das ermittelte Defizit von 2.432 WE wird innerhalb des Flächenpools Wietzeau 1 dem Flurstück 7 (Flur 8, Gemarkung Krähenwinkel) zugeordnet.

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gibt es Hinweise auf prähistorische Urnengräber, so dass für Erdarbeiten im Plangebiet eine Genehmigungspflicht nach § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) angezeigt ist. Inwieweit sich unter diesen Voraussetzungen noch archaische Befunde erhalten haben, sollte zwecks Planungssicherheit mittels eines einzelnen Suchschnittes (4 m breit, etwa in Nord-Süd-Richtung mittig im festgelegten Bauferster) überprüft werden.

DIN-Norm

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese kann bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Pflanzliste (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Table with columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists various plants like Acer platanoides, Pinus sylvestris, etc.



Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 23.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301, 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am 22.11.2016

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

Quelle:

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Hannover, den 01.06.2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -

gez.: (Unterschrift)

Az.: L4-912/2016

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den 26.03.2019

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

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.

Langenhagen, den

Bürgermeister

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 17.09.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.10.2018 bis 07.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den 26.03.2019

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 04.03.2019 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den 26.03.2019

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.05.2019 in der in Langenhagen erscheinenden Lokaltitel "Langenhagen" oder "Hannoverscher Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, den 21.05.2019

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planierrahms vom 18.12.1990. Zahlenangaben sind Beispiele

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4

Grundflächenzahl Sie gilt an, wenn der Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19 BauNVO).

0,8

Geschoßflächenzahl Sie gilt an, wenn der Anteil der Geschosfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO).

II

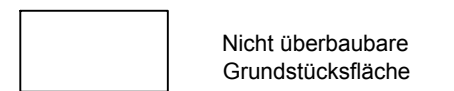
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

FH

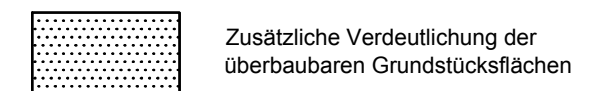
max 11,5 m

Firsthöhe 11,5m über Fahrbahnmitte Stöckener Straße (see Normen)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



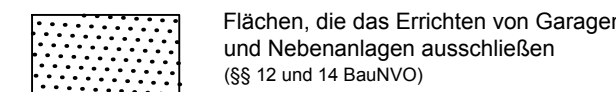
Nicht überbaubare Grundstücksfläche



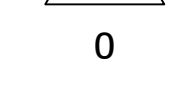
Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen



Nur Einzelhäuser zulässig



Flächen, die das Errichten von Garagen und Nebenanlagen ausschließen (§§ 12 und 14 BauNVO)

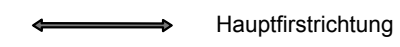


Offene Bauweise



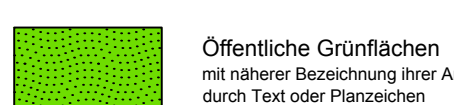
Baugrenze

VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

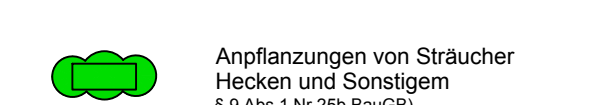


Hauptfirstrichtung

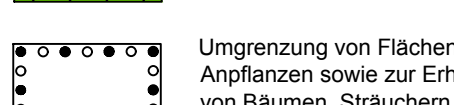
GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Text oder Planzeichen



Anpflanzungen von Sträuchern Hecken und Sonettgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

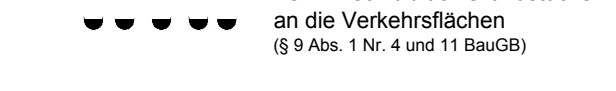


Kombinierte Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

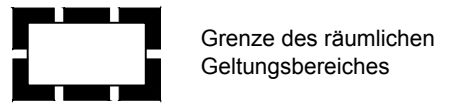


Einfahrt



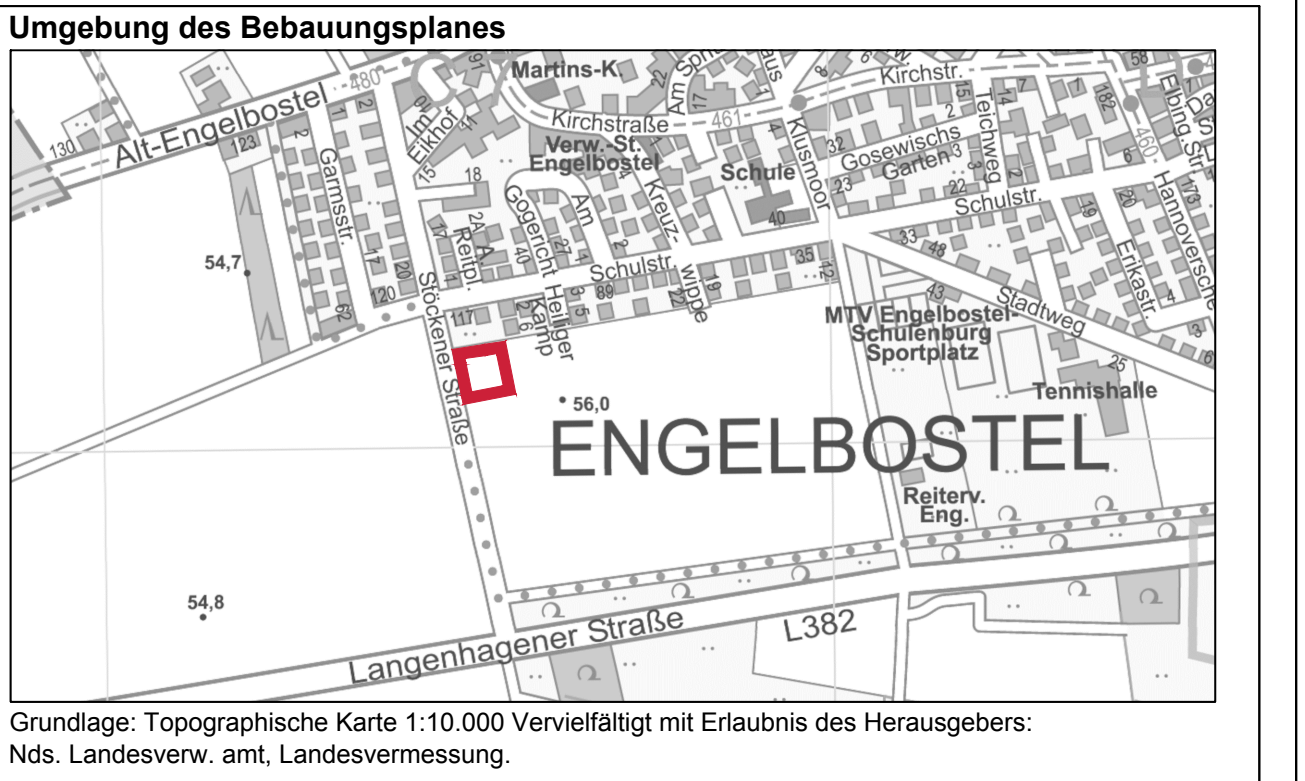
Kein Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017.



Präambel Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 06. April 2017 i.V.m. § 245 c des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 49) hat der Rat der Stadt Langenhagen den Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den 21.05.2019

Bürgermeister gez.: Mirko Heuer

BEBAUUNGSPLAN NR. 301, 6. ÄNDERUNG "Stöckener Straße" und örtliche Bauvorschrift Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)