

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (MD1)

Das Dorfgebiet wird gemäß §1 (4) BauNVO gegliedert. In dem gekennzeichneten Dorfgebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

MD1: Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 3, 5 und 6 BauNVO sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe

Damit sind gemäß §1(5) BauNVO Nutzungen nach §5 (2) Nr. 1,2,4,7,8 und 9 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten werden gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO und § 12 (6) BauNVO in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche zulässig.

3. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgendes bewertetes Schalldämmmaß für Außenbauteile ist als Mindestanforderung in dem festgelegten Lärmpegelbereich einzuhalten:

Schutzzone-Lärmpegelbereich Nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	Erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB	
Lärmpegelbereich IV	40	35

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

Hinweise:

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung stattgefunden hat bzw. eine Kampfmittelbelastung im Planbereich zu erwarten ist. Es wird dennoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung und das Vorhandensein anderer Kampfmittel nicht abschließend ausgeschlossen werden kann.

Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, empfehlen wir vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung). Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Für weitere Rückfragen dazu steht Ihnen der Fachdienst Ordnungswesen der Stadt Langenhagen unter der Tel.: 0511 73079212 gem. zur Verfügung. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu melden.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Erdarbeiten sind daher mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Langenhagen sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen.

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.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Dorfgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Geschoßflächenzahl
Sie gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO)

0,35

Grundflächenzahl
Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

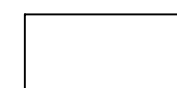
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

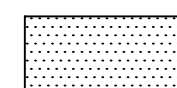
Offene Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksflächen

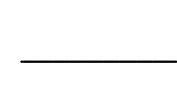


Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Nachtschutzzone gem. §1 (2) "FluLärmG"



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

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

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **18.09.2017** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **312, 4. Änderung** als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **09.02.2018** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langenhagen, den **31.08.2018**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

VA = Verwaltungsausschuss

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Langenhagen am **04.04.2018**.

Langenhagen, den **28.08.2018**

Abteilungsleiterin gez.: **Carolin Ottensmeyer**

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**
© 2016 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2012).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen bis auf die mit (A) gekennzeichneten zwei Grenzpunkte geometrisch einwandfrei. An diesen Punkten verzichtet die Stadt Langenhagen mit Schreiben vom 04.06.2012 auf eine Grenzfestsetzung.

Hannover, den _____

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen -
Regionaldirektion Hannover
- Katasteramt -

(Unterschrift) _____

Seigel

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **11.12.2017** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **09.02.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben somit vom **19.02.2018** bis **20.03.2018** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den **31.08.2018**

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.
Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den _____

Bürgermeister

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **11.12.2018** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **19.02.2018** bis **20.03.2018** öffentlich ausgelegen.
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **15.02.2018** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **20.03.2018** gegeben.*

Langenhagen, den **31.08.2018**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

* nicht Zutreffendes streichen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **04.06.2018** nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den **31.08.2018**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am **01.09.2018** in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, den **03.09.2018**

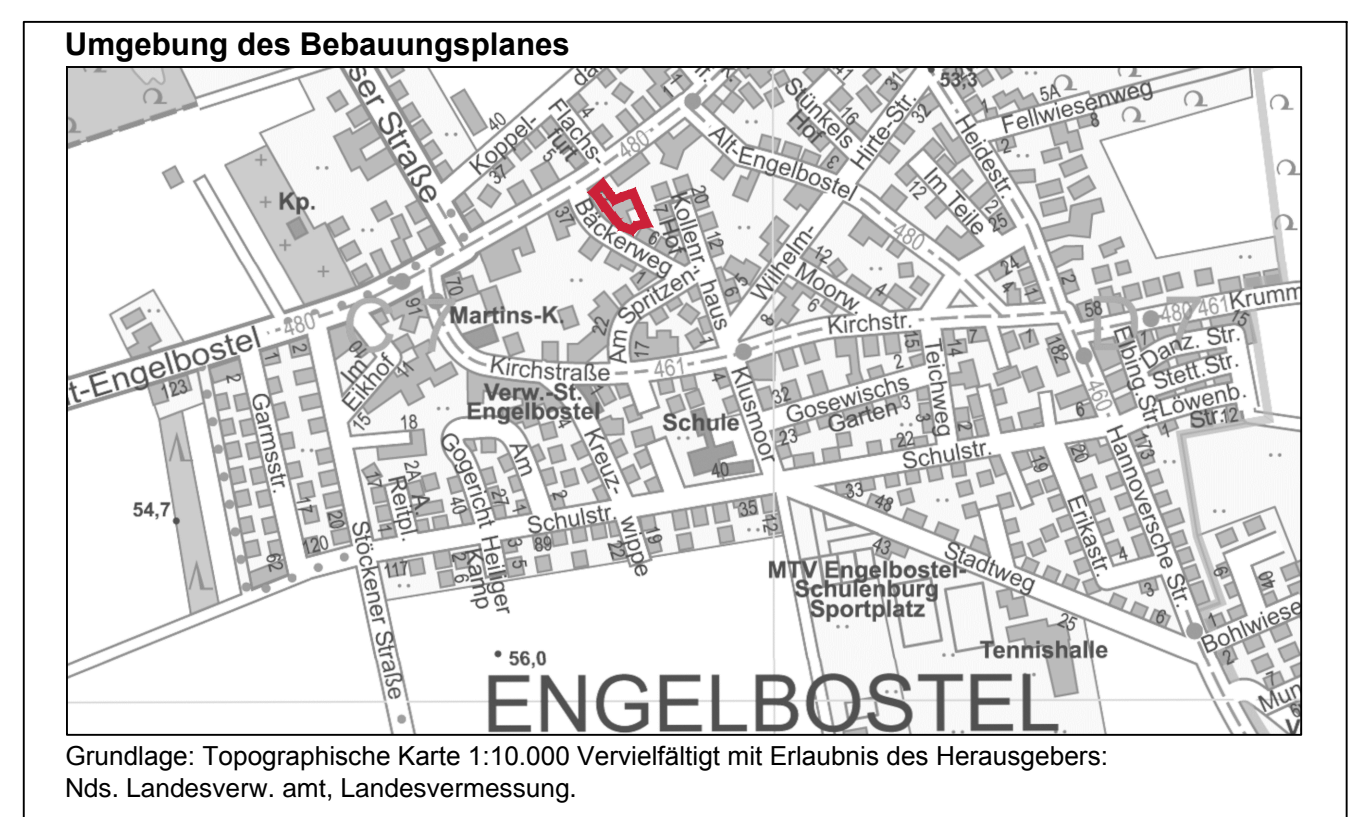
Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

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



Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverw. amt, Landesvermessung.

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. 2634) i.V.m. § 59 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. 48) hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 312, 4. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den 31.09.2018

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

(Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 312
4. ÄNDERUNG
"Alt-Engelbostel / Bäckerweg"
und örtliche Bauvorschrift
Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)

