

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert am 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 223) hat der Rat der Stadt Langenhagen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Langenhagen, 09.02.2021

gez.: Mirko Heuer

(Siegel)

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 319 „Resser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langenhagen, 01.10.2019

gez.: Mirko Heuer

Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Langenhagen, Gemarkung Engelbostel, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.2018).

Celle, 24.09.2019

gez.: Dipl.-Ing. Rainer Riemann

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.
Celle, 25.09.2019

gez.: L. Lockhart

(Siegel)

Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 08.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 16.08.2018 statt. Im Zeitraum vom 12.09.2018 bis einschließlich 15.10.2018 fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.09.2018 statt.

Langenhagen, 01.10.2019

gez.: Mirko Heuer

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 25.03.2019 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ und die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2019 bis einschließlich 22.05.2019 öffentlich ausliegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.04.2019 statt.

Langenhagen, 01.10.2019

gez.: Mirko Heuer

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Langenhagen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ in seiner Sitzung am 09.09.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Langenhagen, 01.10.2019

gez.: Mirko Heuer

Bürgermeister

Genehmigung
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ ist durch die Genehmigungsbehörde Region Hannover (Az.: ...) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Hannover,

(Siegel)

Region Hannover

Rechtsverbindlichkeit
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.01.2021, in dem in Langenhagen erscheinenden Lokaltitel „Langenhagen“ der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung“ und der „Neuen Presse“ ortsüblich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, 18.01.2021

gez.: Mirko Heuer

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Langenhagen,

Bürgermeister

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, mehrfach geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Zulässig sind Nutzungen eines Gartenbaubetriebs:
- Überdachungen für gartenbaubetriebliche/landwirtschaftliche Anbaugeräte und die Lagerung von Hackfrüchten
- Stellplätze/Überdachungen für gartenbaubetriebliche/landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Stellplätze
- Hallen
- Werkstätten
- Gebäude mit Betriebsleiterwohnung und/oder Büronutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen die gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO zeichnerisch festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden.

3. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Durchlässigkeit von 270 (t/s) ist dauerhaft zu gewährleisten.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
Private Grünfläche G 1
Auf der Grünfläche ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiozert (zertifiziertes Saatgut) zu verwenden. Die Fläche ist zweimal jährlich zwischen Juli und September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
In die Grünfläche ist ein Strauchbestand zu integrieren und zu entwickeln. Dazu sind 13 hochstämmige regionaltypische Obstbäume (7x Apfel, 4x Südkirsche, 2x Pflaume) mit einem Stammdurchmesser von mind. 12-14 cm in 2 Reihen anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Reihen ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m einzuhalten, der Abstand zwischen den Reihen hat mind. 6 m zu betragen. Ein Baumschutz ist zu gewährleisten.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Private Grünfläche G 2
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauchhecke in Pflanzabständen von max. 1,5 x 1,5 m zu auszubilden.
Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, mind. Breite 60 - 80 cm) zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen.
In die Fläche ist je 10 lfm mind. 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 12-14 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.
Die Auswahl der Baum- und Straucharten ist gemäß der nachfolgenden Tabelle vorzunehmen.

Liste der standorthelmschen Gehölzarten für den Außenbereich und für Kompensationsflächen im Kontakt zum Außenbereich

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Größebäume					
Silber-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	20 - 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25 - 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Ahorn	<i>Acer glutinosum</i>	15 - 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	18 - 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	10 - 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	25 - 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25 - 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	<i>Populus tremula</i>	10 - 25 m	Sonne	anspruchsvoll, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	20 - 35 m	Sonne	anspruchsvoll	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	25 - 35 m	Sonne	anspruchsvoll	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	15 - 25 m	Sonne	silbergrünes Laub	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	18 - 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	18 - 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	<i>Ulmus alabra</i>	25 - 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	15 - 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	25 - 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausdauer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	5 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	10 - 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wald-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	3 - 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosa-weiße Blüten	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	15 - 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Lehrte / Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orange-rote Beeren	
Sträucher					
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 - 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweigflügel Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	2 - 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Ehrenflügel Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2 - 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Häffentischchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	rote Herbstfärbung	Früchte, Samen
Faulbaum	<i>Fraxinus alnus</i>	2 - 4 m	Sonne bis Schatten	rot-schwarze Beeren	Früchte
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	1 - 2 m	Sonne bis Schatten	weiße Blüten	
Schlehe (Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Purpur-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-grüne Blüten	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	bis 3 m	Sonne	rosa duftende Blüten	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	1,5 - 3 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Sail-Weide	<i>Salix caprea</i>	5 - 8 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Grün-Weide	<i>Salix viminalis</i>	bis 5 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	3 - 7 m	Sonne	gelblich-gelbe Kätzchen	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	3 - 7 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, schwarze Beeren	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	2 - 4 m	Sonne bis Halbschatten	gelbgrüne Blüten, rote Beeren	Samen
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	Früchte
Bodendecker/Kletterpflanzen					
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	bis 10 m	Sonne bis Halbschatten	weißliche Blüten	
Fleis	<i>Hedera helix</i>	bis 10 m	Halbschatten bis Schatten	immergrünes Blatt	Früchte
Wald-Gelblieb	<i>Lonicera periclymenum</i>	3 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Der vorhandene Grünstreifen im Nordwesten des Geltungsbereichs entlang der L308 „Resser Straße“ ist zu erhalten, sofern die Bepflanzung nicht den Bestimmungen der Bauverbotszone widerspricht.

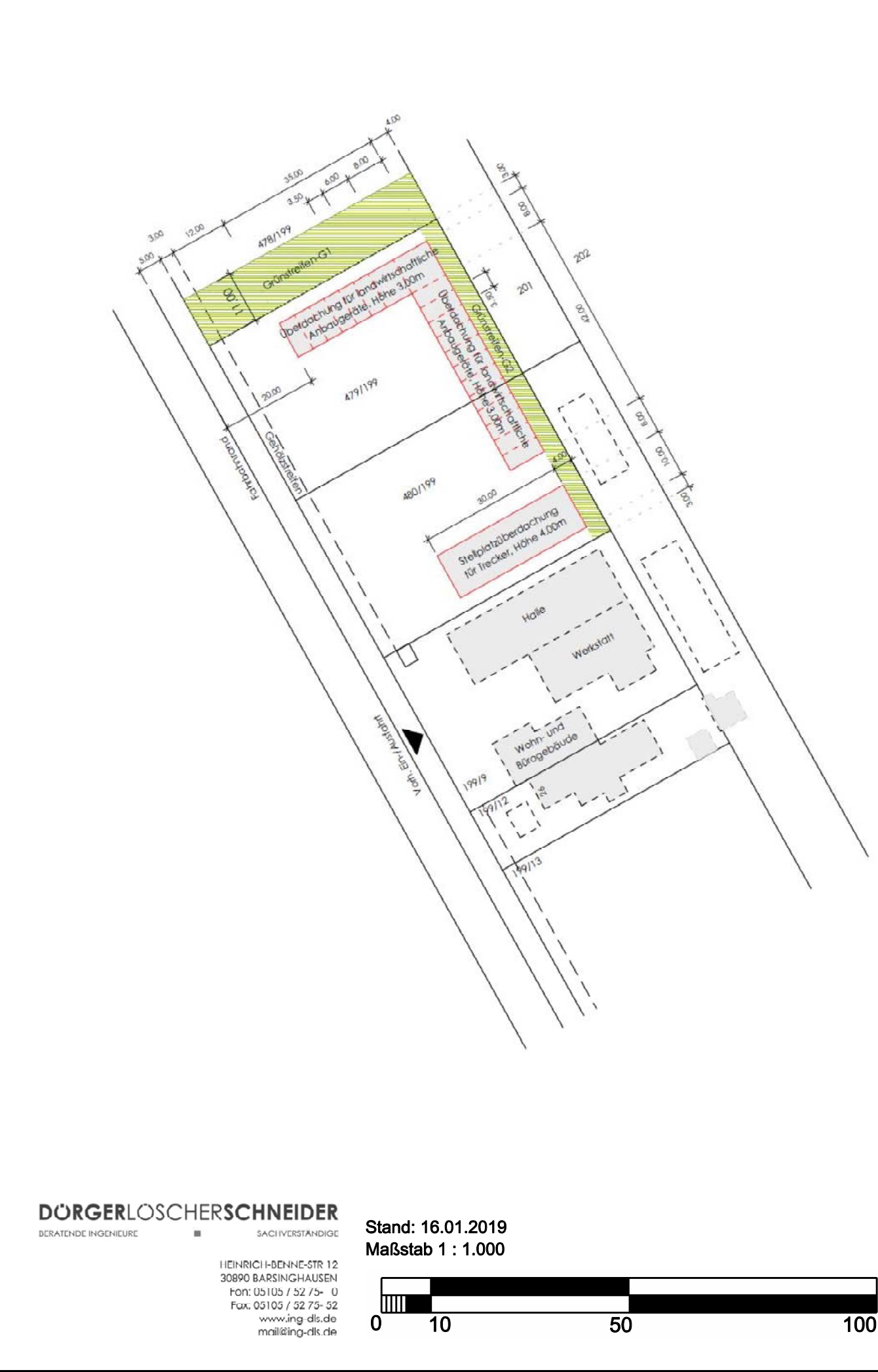
HINWEISE

- Bauschutzbereich Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen**
Das Gebiet befindet sich im Bauschutzbereich sowie innerhalb des Anflugsektors des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen. Die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art, die eine Höhe von 6,00 m über Grund überschreiten, bedarf der Zustimmung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Luftfahrtbehörde) nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a LuftVG. Dies ist bei späteren Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Kampfmittel**
Bei dem Grundstück Resser Straße 26 (Flurstücke 199/12 und 199/9 t.w.) handelt es sich lt. Luftbildauswertung um einen bombardierten Bereich. Aus Sicherheitsgründen werden deshalb bei Bauvorhaben auf diesen Grundstücken vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z. B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) empfohlen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. 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.
Für die Restflächen im Plangebiet legen der Stadt Langenhagen nach Auswertung aktueller verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung stattgefunden hat. Trotzdem wird 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 Bodeneingriffen die o. g. Maßnahmen durchzuführen.

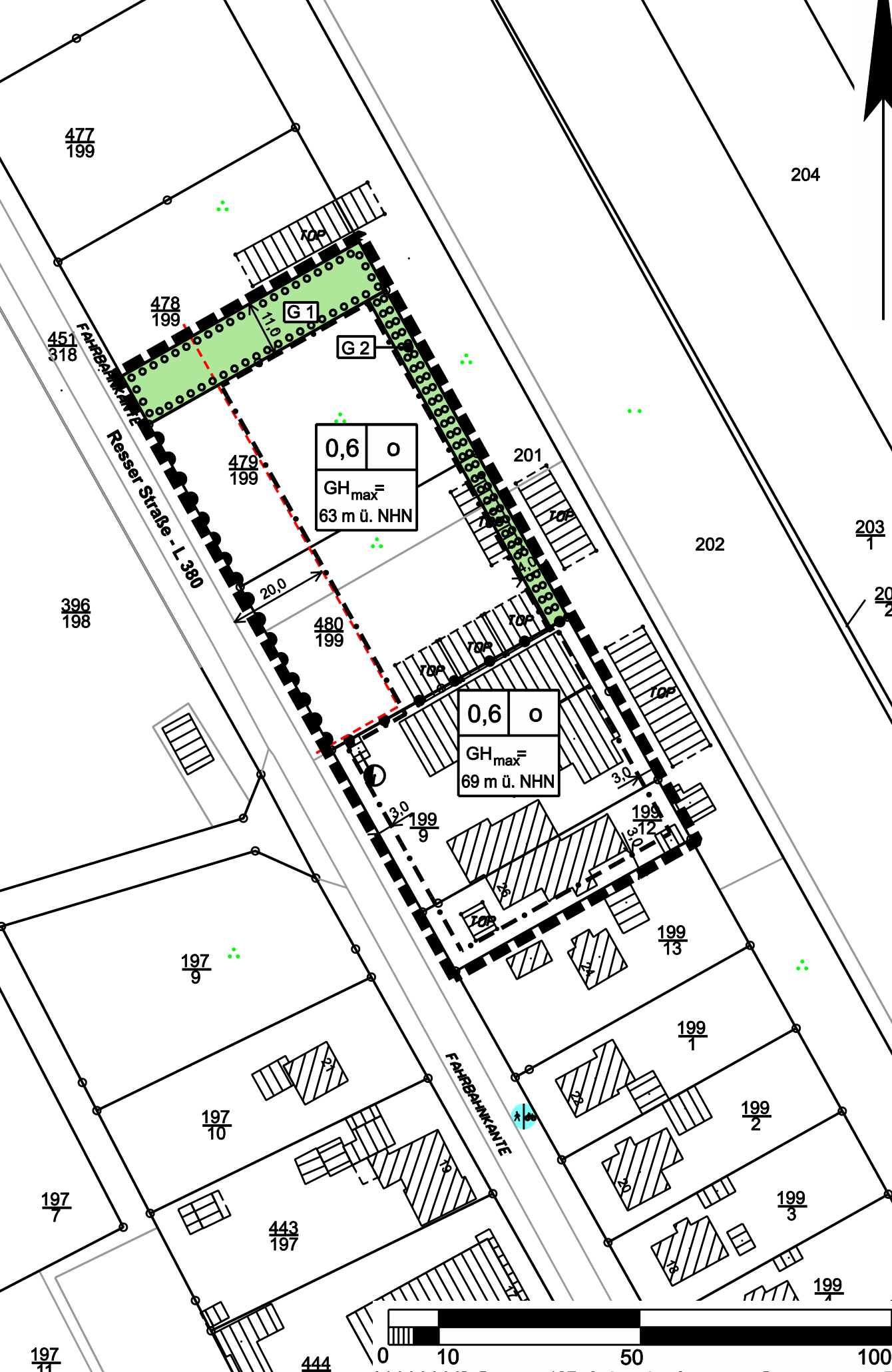
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bauverbotszone an der Landesstraße**
Entlang der Landesstraße 380 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStRG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.
- Fläche für Schutz vor Fluglärm**
Der Geltungsbereich liegt zum einen in der Tag-Schutzzone 1 (L_{Aeq} 65 dB(A)) und der Nacht-Schutzzone (L_{Aeq} Nacht = 55 dB(A) oder Nat (L_{Aeq} SchW) = 6 Fluglärmereignisse mit einem L_{Amax} ≥ 57 dB(A) innen) des Lärmschutzbereichs des Flughafens Hannover-Langenhagen. Zum anderen befindet sich der Geltungsbereich im Siedlungsbeschränkungsgebiet.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

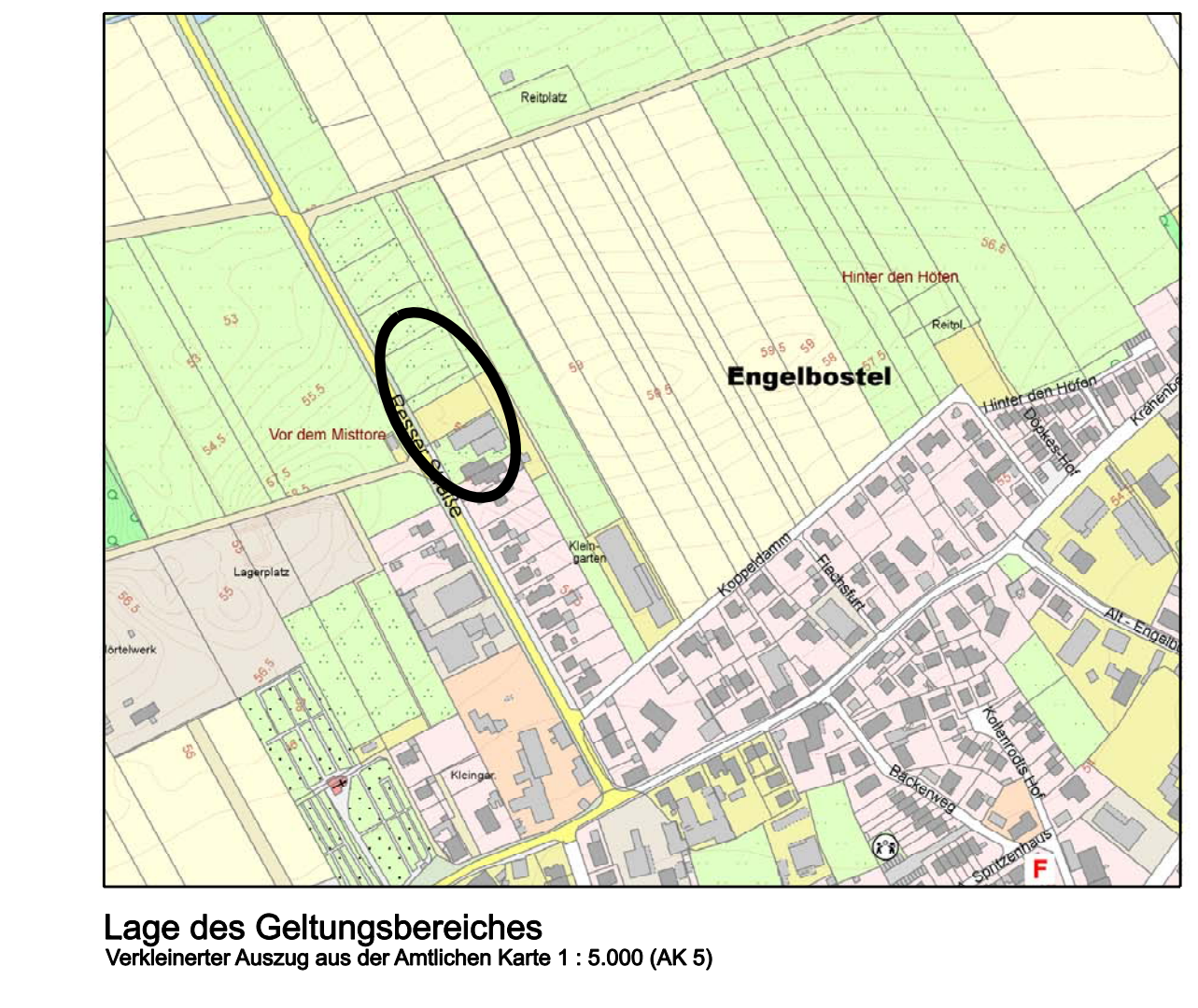


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,6 Grundflächenzahl
GH = 63 m ü. NN Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
o offene Bauweise
- - - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGS-, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**
o Elektrizität (Trafo)
- GRÜNFLÄCHEN**
private Grünfläche (s. textliche Festsetzungen)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- - - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStRG
- # SONSTIGE DARSTELLUNGEN
- PLANUNTERLAGE
- Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatastersinformationssystem (ALKIS)
- 31 Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
 - 53 Flurstücksnummer
 - 1:1 Bauwerk, topografisch erfasst



Stadt Langenhagen
Region Hannover

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 319 "Resser Straße"

Rechtsplan
Urschrift

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (0514) 99 149 30
E-Mail: info@infraplan.de
Stand: 12.06.2019
Maßstab: 1:1.000 (im Original)
Verfahren: § 10 BauGB