

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet "Nahversorgung Engelbostel"

Innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgung Engelbostel" sind nur die nachfolgend genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

Lebensmittelmarkt mit maximal 1.100 m² Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf (entsprechend der Langenahener Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts). Dies sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

Als sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind innerhalb des Sondergebietes nur zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, hinsichtlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8. Weitere Überschreitungen sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

(§ 19 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauwerkshöhe

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Bauwerkshöhe auf 63 m über NHN festgesetzt; die Beschränkung gilt nicht für Anlagen, welche ausschließlich für die Photovoltaik genutzt werden. Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung kann außerdem als Ausnahme für einzelne Anlagen, Bauteile oder untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, wenn die besondere Eigenart des Betriebes dies erfordert.

(§ 16 (2) BauNVO)

4. Abweichende Bauweise

Die Länge der Gebäude kann abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen.

(§ 22 (4) BauNVO)

5. Stellplätze und Bepflanzung

Pro 8 PKW-Stellplätze oder 100 qm Stellplatzfläche sind zu deren Untergliederung ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z.B. Baumhaasel, Eberesche, Rotdorn) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm und 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe bzw. Pflanzfläche darf eine Größe von 2,30 m x 5,00 m nicht unterschreiten.

(§ 21 a (3) BauNVO) i.V.m. § 9 (1) 25 a BauGB

6. Zufahrten

Es ist maximal eine Zufahrt auf einer Breite von max. 12 m zulässig.

Durch die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind auch ausnahmsweise Ein- und Ausfahrten sowie Durchwegungen jedweder Art nicht zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer auf Seiten des Sondergebietes sicher zu stellen.

(§ 9 (1) 25 BauGB)

7. Pflanzmaßnahmen im Sondergebiet

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (G1 und G2) sind heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher flächentauglich zu pflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch neue zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan auf den Pflanzflächen festgesetzten Gehölze und sonstige Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen,

a) wenn der Baum oder Strauch biologisch abgänglich ist,

b) um die Verkehrssicherheit zu verbessern.

In diesen Fällen sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Auf den mit G1, G2 und G3 festgesetzten Grünflächen (Pflanzflächen innerhalb des SO-Gebietes) sind auf unverdichtetem Boden flächentaugliche Anpflanzungen gemäß folgender Maßgabe vorzunehmen:

G1: Es sind flächentaugliche standortheimische Bäume und Sträucher (Kategorien Bäume und Sträucher der unten stehenden Pflanzliste), Pflanzabstand 1,5 m, mindestens ein Baum pro 72 qm Pflanzstreifenfläche, zu pflanzen.

G2: Es sind flächentaugliche standortheimische Gehölze (Kategorien Bäume und / oder Sträucher gem. unten stehender Pflanzliste), Pflanzabstand 1,5 m zu pflanzen.

G3: Es sind flächentaugliche Sträucher und Rasen zu pflanzen.

(§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

8. Private Grünflächen

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung und -versickerung" ist als Gras- und Staudenflur oder Extensivgrünland zum Zwecke der Aufnahme und Versickerung des im Sondergebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen, zu schützen und zu erhalten.

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9. Externe Kompensation

Das für das Sondergebiet "Nahversorgung Engelbostel" nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauplanung" des Niedersächsischen Städtetages ermittelte, verbindliche Kompensationsdefizit von 8080 Werteinheiten ist auf folgenden externen Flächen auszugleichen:

a. vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Ackerbrache und CEF-Maßnahme Rebhuhn 5.000 WE auf 5.000 qm für Fläche CEF mit Bühlstreifen in 2 Randbereichen: Gemarkung Schulenburg, Flur 2, Flurstück 47/3

Die Werteinheiten sind als Ausgleichsmaßnahme der Eingriffsfäche des festgesetzten SO-Gebietes zugeordnet. Weiterhin liegt auf dieser Maßnahme die Fläche für die CEF-Maßnahme zur Bereitstellung eines Rebhuhn-Brut- und Lebensraumes.

b. Maßnahme Artenreiches Grünland im Flächenpool der Stadt Langenhagen 3080 WE in Gemarkung Kaltenweide, Flur 24, Flurstück 78/1; 3.008 WE Flurstück 77: 72 WE

Erfasst und zu erhalten gemäß Flächenpool sind mageres mesophilie Grünland kalkarmer Standorte (GMA) und sonstiger Flutrassen (GFF), davon sind

1.331 WE als Ausgleichsfläche der Eingriffsfäche des festgesetzten SO-Gebietes zugeordnet, 1.749 WE als Ausgleichsfläche der Eingriffsfäche der festgesetzten Verkehrsflächen zugeordnet.

(§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Werbeanlagen

- Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatschlag ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Ankündigungsplakate oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sportlicher Veranstaltungen.
- Beleuchtete Werbeanlagen müssen generell blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig.
- Schriftzüge als Fensteraufkleber sind im gesamten Geltungsbereich nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Gesamthöhe von 30 cm zulässig. Die Beklebung von Fensteröffnungen mit blickdichter Folie ist unzulässig.
- Die Flachwerbung (parallel zur Fassade angebracht) darf je Betrieb in sich nicht höher als 2 m und nicht länger als insgesamt 15 m sein; bei einer Höhe bis zu 1 m sind insgesamt weitere 10 m zulässig.
- Ausleger (rechtswinklig zur Fassade angebracht) dürfen im gesamten Geltungsbereich eine Breite und Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches, im SO - Gebiet, ist max. eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Breite von 2 m und einer Höhe von 6 m zulässig.
- Im SO - Gebiet können max. 3 Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Ökologische Vorgaben

- Aus ökologischen Gründen sind Leuchten Richtung Boden auszurichten; es sind geschlossene Leuchten zu verwenden.
- Aus ökologischen Gründen sind alle Dächer mit einem bepflanzten Dach zu versehen. Alternativ können ausnahmsweise auch flächendeckend Anlagen für Photovoltaik errichtet werden.

3. Material Außenwände

Mindestens 2 Fassadenseiten (nördliche und östliche Fassadenseiten) sind in grauem oder rotem bis rotbraunem Klinker auszuführen (RAL-Werte 3000-3013, 3016, 7000-7031, 8001-8016, 8023). Wenn die übrigen Fassadenansichten nicht in Klinker ausgeführt werden, sind sie überwiegend in Putz auszuführen und dann gilt:

Auf der westlichen Fassadenseite sind aus Klinker (gem. o.g. Farbwerte) bestehende Mauerwerksteilen mit mindestens insgesamt 15 % Flächenanteil pro Fassadenansicht anzubringen.

Auf der südlichen Fassadenseite sind entweder aus Klinker (gem. o.g. Farbwerte) bestehende Mauerwerksteilen mit mindestens 15 % Flächenanteil pro Fassadenansicht anzubringen oder sie ist vollständig verputzt auszuführen; dann ist die Anlieferungeinhausung in einem anderem als dem auf der restlichen Fassadenseite verwendeten Farbton auszuführen.

3. Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen die Örtliche Bauvorschrift verstößt.

Pflanzliste der heimischen Gehölzarten (Verwendung im Rahmen der Festsetzungen)

| Deutscher Name | Wissenschaftlicher Name | Höhe | Standort | Besonderheiten | Giftig |
|---|------------------------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|----------------|
| Großbäume | | | | | |
| Spitz-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-Erle | <i>Alnus glutinosa</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 | |
| Eiche | <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 | anspruchlos, dichtes Wurzelsystem | |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> | 20 - 35 m | Sonne | anspruchlos | |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> | 25 - 35 m | Sonne | anspruchlos | |
| Winter-Weide | <i>Tilia cordata</i> | 18 - 25 m | Sonne bis Halbschatten | gelbe Blüten | |
| Silber-Linde | <i>Salix alba</i> | 15 - 25 m | Sonne | silbrig-gelbes Laub | |
| Berg-Ulme | <i>Ulmus glabra</i> | 25 - 35 m | Sonne bis Halbschatten | gelbe Herbstfärbung | |
| 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 | |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> | 15 - 20 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüte | |
| Echte Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> | 8 - 15 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüte | |
| Bruch-Weide | <i>Salix fragilis</i> | 8 - 15 m | Sonne bis Halbschatten | grün-gelbe Kätzchen | |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> | 6 - 15 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüten, orangefarbene Beeren | |
| Sträucher | | | | | |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> | 4 - 6 m | Sonne bis Halbschatten | weirote Herbstfärbung | |
| Haseel | <i>Corylus avellana</i> | 5 - 7 m | Sonne bis Schatten | gelbe Kätzchen | |
| Zweigflügeliger Weißdorn | <i>Crataegus laevigata</i> | 2 - 8 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüte | |
| Eingriffeliger Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> | 2 - 8 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüte | |
| Besenginstler | <i>Cytisus scoparius</i> | bis 2 m | Sonne | gelbe Blüte | Früchte |
| Platfenchhüthen | <i>Euonymus europaeus</i> | 2 - 6 m | Sonne bis Halbschatten | rote Herbstfärbung | Früchte, Samen |
| Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> | 2 - 4 m | Sonne bis Schatten | rot-schwarze Beeren | Früchte |
| Schiehe (Schwarzdorn) | <i>Prunus spinosa</i> | 1 - 3 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüten | |
| Schwarze Johannisbeere | <i>Ribes nigrum</i> | 0,8 - 1,5 m | Halbschatten bis Schatten | schwarze Beeren | |
| Rote Johannisbeere | <i>Ribes rubrum</i> | 0,5 - 1,5 m | Halbschatten | rote Beeren | |
| Wilde Stachelbeere | <i>Ribes uva-crispa</i> | 0,5 - 1,5 m | Sonne | langanhaltende Blätter | |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> | bis 3 m | Sonne | rosa duftende Blüten | |
| Wein-Rose | <i>Rosa rubiginosa</i> | 2 - 3 m | Sonne | rosa Blüten | |
| Ohri-Weide | <i>Salix aurita</i> | 1,5 - 3 m | Sonne | silbrig-gelbe Kätzchen | |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> | 5 - 8 m | Sonne | silbrig-gelbe Kätzchen | |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> | bis 5 m | Sonne | silbrige Kätzchen | |
| Purpur-Weide | <i>Salix purpurea</i> | 3 - 5 m | Sonne | rot-gelbe Kätzchen | |
| Mandel-Weide | <i>Salix triandra</i> | 2 - 6 m | Sonne | grün-gelbe Kätzchen | |
| Korb-Weide | <i>Salix viminalis</i> | 3 - 7 m | Sonne | goldgelbe Kätzchen | |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> | 3 - 7 m | Sonne bis Halbschatten | schwarze Beeren | |
| Trauben-Holunder | <i>Sambucus racemosa</i> | 2 - 4 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüten, rote Beeren | Samen |
| Gewöhnlicher Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> | 1 - 3 m | Sonne bis Halbschatten | weiße Blüten | Früchte |
| Bodendecker / Kletterpflanzen (nur als sonstige Bepflanzung) | | | | | |
| Efeu | <i>Hedera helix</i> | Bis 20 m | Halbschatten bis Schatten | immergrünes Blatt | Früchte |
| Wald-Geißblatt | <i>Lonicera periclymenum</i> | 3 - 6 m | Sonne bis Halbschatten | gelblich-weiße duftende Blüten | |

Die Verwendung von Obstgehölzen ist im Einzelfall zu prüfen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 321 ist mit Verfügung Im Auftrage (Siegel) ge.: **Mirko Heuer** Region Hannover

Hannover, 16.12.2020



Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.321 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langenhagen, den 12.11.2020

Bürgermeister ge.: **Mirko Heuer**

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Langenhagen am 15.06.2020.

Langenhagen, den 10.11.2020

i. A. **Carolin Ottensmeyer**

VA = Verwaltungsausschuss

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 20.01.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.02.2020 bis 10.03.2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Langenhagen, den 12.11.2020

Bürgermeister ge.: **Mirko Heuer**

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 21.09.2020 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den 12.11.2020

Bürgermeister ge.: **Mirko Heuer**

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Gemarkung: Engelbostel (Langenhagen), Flur: 4
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Hannover, den 29.10.2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
- Katasteramt Hannover -
(Amtliche Vermessungsstelle)

ge.: **Kleinwächter** (Unterschrift)

(Siegel)

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 ausgelegt.

Langenhagen, den

Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.02.2021 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 09.02.2021

Bürgermeister ge.: **Mirko Heuer**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis öffentlich ausgelegt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Langenhagen, den

Bürgermeister

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb von einem Jahr nach 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 Baupläne sowie über die Darstellung des Plansinhalts vom 16.12.1990.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet Nahversorgung Engelbostel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
0,2 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze
 Baulinie
 a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)
 Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

GRÜNFLÄCHEN

Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung)
 R Regenwasserrückhaltung und -versickerung

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen)
 G2 Art der Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
 Anpflanzen von Bäumen
 Anpflanzen von Sträuchern
 Sonstige Bepflanzungen

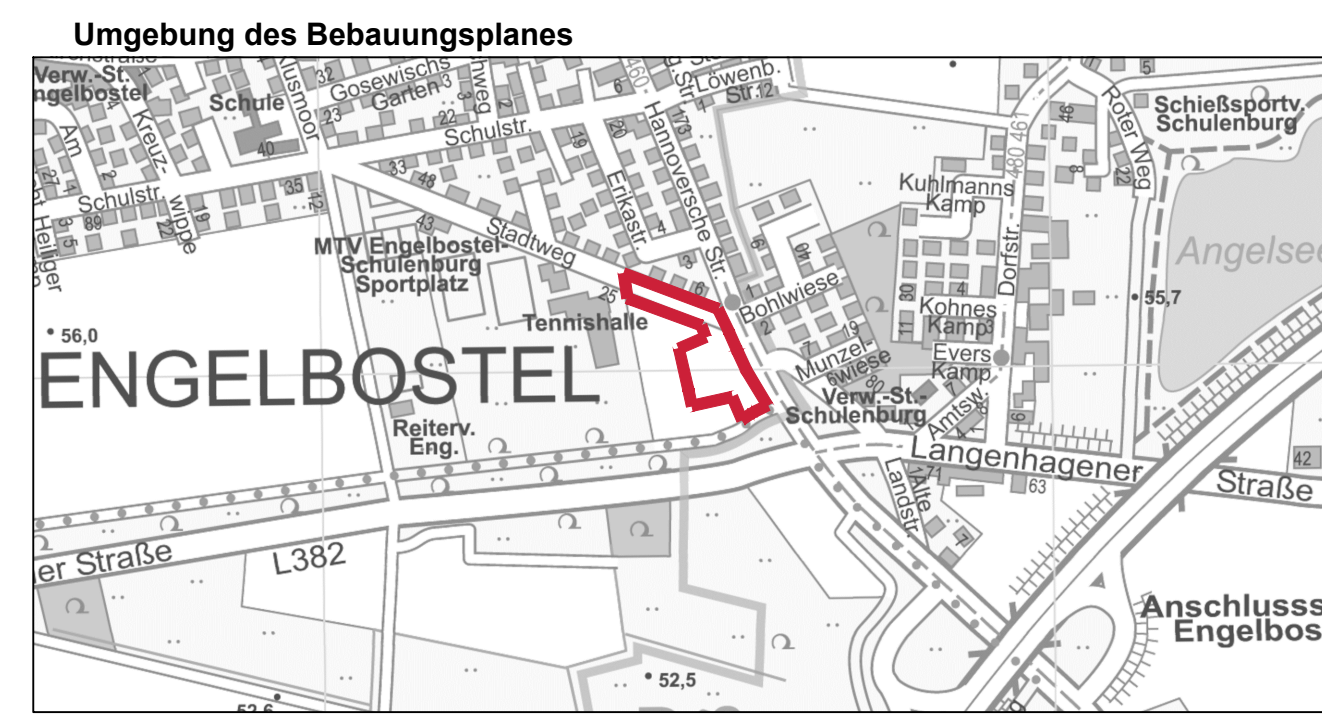
VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 VB Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: für Fußgänger und Radfahrer
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(Siegel)
Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



Grundlage: Stadtkarte Langenhagen 1:10.000 vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Stadt Langenhagen

Preamble

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung vom 3. April 2012 (GVBl. S. 46) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2016 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Langenhagen den Bebauungsplan Nr. 321, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den 12.11.2020

ge.: **Mirko Heuer** Bürgermeister

(Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 321 "Stadtweg Südost" und örtliche Bauvorschrift

