

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 Langenhagener 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 Bauleitplanung" 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 Schulerberg, Flur 2, Flurstück 47/3

- 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

1.331 WE als Ausgleichsfläche der Eingriffsfläche des festgesetzten SO-Gebietes zugeordnet, 1.749 WE als Ausgleichsfläche der Eingriffsfläche 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

1. Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatschlag ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Ankündigungspakete oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sportlicher Veranstaltungen.

2. Beleuchtete Werbeanlagen müssen generell blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig.

3. 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.

4. 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.

5. Ausleger (rechtswinklig zur Fassade angebracht) dürfen im gesamten Geltungsbereich eine Breite und Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

6. 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.

7. Im SO - Gebiet können max. 3 Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Ökologische Vorgaben

- 1. Aus ökologischen Gründen sind Leuchten Richtung Boden auszurichten; es sind geschlossene Leuchten zu verwenden. 2. 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 Mauerwerkselemente mit mindestens insgesamt 15 % Flächenanteil pro Fassadenansicht anzubringen. Auf der südlichen Fassadenseite sind entweder aus Klinker (gem. o.g. Farbwerte) bestehende Mauerwerkselemente 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)

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists various tree and shrub species like Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Sand-Birke, Moor-Birke, Rotbuche, Esche, Wald-Kiefer, Zitter-Pappel, Trauben-Eiche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Silber-Weide, Berg-Ulme, etc.

Table with 6 columns: Mittelhohe Bäume und Kleinbäume, Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists species like Feld-Ahorn, Hainbuche, Vogel-Kirsche, Echte Traubenkirsche, Bruch-Weide, Eberesche, etc.

Table with 6 columns: Sträucher, Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists species like Roter Hartfarn, Hasel, Zweifloriger Weißdorn, Eingriffliger Weißdorn, Besenginster, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Schiele, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Wilde Stachelbeere, Hunds-Rose, Wein-Rose, Ohr-Weide, Sal-Weide, Grau-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korn-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Efeu, Wald-Geißblatt.

Table with 6 columns: Bodendecker / Kletterpflanzen (nur als sonstige Bepflanzung), Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists species like Hederia helix, Lonicera periclymenum, etc.

Die Verwendung von Obstgehölzen ist im Einzelfall zu prüfen.

Genehmigung Der Bebauungsplan Nr. 321 ist mit Verfügung AZ.: 61.03 - 21102 - 321/10 - 1/20 vom heutigen Tage gemäß § 10 BauGB genehmigt. Im Auftrage gez.: Klimach Region Hannover (Siegel)



Hinweise

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 53 m und 55 m über NHN. Kampfmittel Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder keine unmittelbaren Erkenntnisse darüber vor, welche eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vermuten lassen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird grundsätzlich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen (etwa) in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung oder Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind von dem Auftraggeber zu tragen.

Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst sind bislang zwar keine Bodendenkmale bekannt, aber in seinem Umfeld sind Urnenfunde bekannt, die auf eine prähistorische Besiedlung dieses Bereichs schließen lassen. Aus diesem Grund muss auch im Plangebiet mit dem Auftreten archaischer Bodendenkmale, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt, gerechnet werden.

Daher ist sicher zu stellen, dass im Plangebiet vorhandene archaische Funde und Befunde vor ihrer baumaßnahmenbedingten Zerstörung im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung, die im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasserprinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Vorhabenträgern wird empfohlen, frühzeitig mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archaische Bodendenkmale betroffen sind; die Suchschnitte sind genehmigungspflichtig und dürfen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Administrative section containing Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbearbeitung, Planunterlage, and signatures of the Mayor (Mirko Heuer) and the Planning Director (Carolin Ottensmeyer).

Administrative section containing Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB, Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, and signatures of the Mayor (Mirko Heuer) and the Planning Director (Carolin Ottensmeyer).

Administrative section containing Satzungsbeschluss, Rechtsverbindlichkeit, Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes, and signatures of the Mayor (Mirko Heuer) and the Planning Director (Carolin Ottensmeyer).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts 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, Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung), Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

GRÜNFLÄCHEN

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

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

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

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen, 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)

Map of the surrounding area (Umgebung des Bebauungsplanes) showing the location of Engelbostel relative to other streets and landmarks.

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 zuletzt gültigen Fassung i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zuletzt 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 Sitzung beschlossen.

Langenhagen, den 12.11.2020 gez. Mirko Heuer Bürgermeister (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 321 "Stadtweg Südost" und örtliche Bauvorschrift

