

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Grundflächenzahl

Im WA-Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur bis zu 25 % zulässig. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf insgesamt 50 % ist für Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen hergestellt werden. (§ 19, Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist in den gesondert gekennzeichneten Grundstücksbereichen (Punktraster) unzulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze im Bereich der o.g. Punktrasterflächen zugelassen werden, wenn sie im direkten Zufahrtsbereich einer Garage oder eines Carports angeordnet sind. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Passiver Schallschutz

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgende passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. R_w, res in dB)

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume
	Erf. R _w res des Außenbauteils in dB	
III	35	30

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachneigungen

Innerhalb des WA-Gebietes sind die Dächer von Hauptanlagen mit einer Neigung von mind. 35° und max. 48° auszuführen. Bestimmte Gebäudeteile (z. B. Überdachungen, Erker, Wintergärten, Windfänge) dürfen ausnahmsweise mit Flachdächern ausgeführt werden, wenn diese eine Fläche von insgesamt 20 m² nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur als an der Fassade der Hauptanlage angebrachte Werbeanlagen wie folgt zulässig:

Die Werbeanlagen sind als Flachwerbeanlagen nur an der der Straße Alt-Godshorn zugewandten Außenseite des Baukörpers bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbefläche darf eine Höhe von 50 cm und eine Gesamtlänge von 2,5 m nicht überschreiten. Ausleger sind zulässig, wenn eine Seitenlänge von 70 cm nicht überschritten wird.

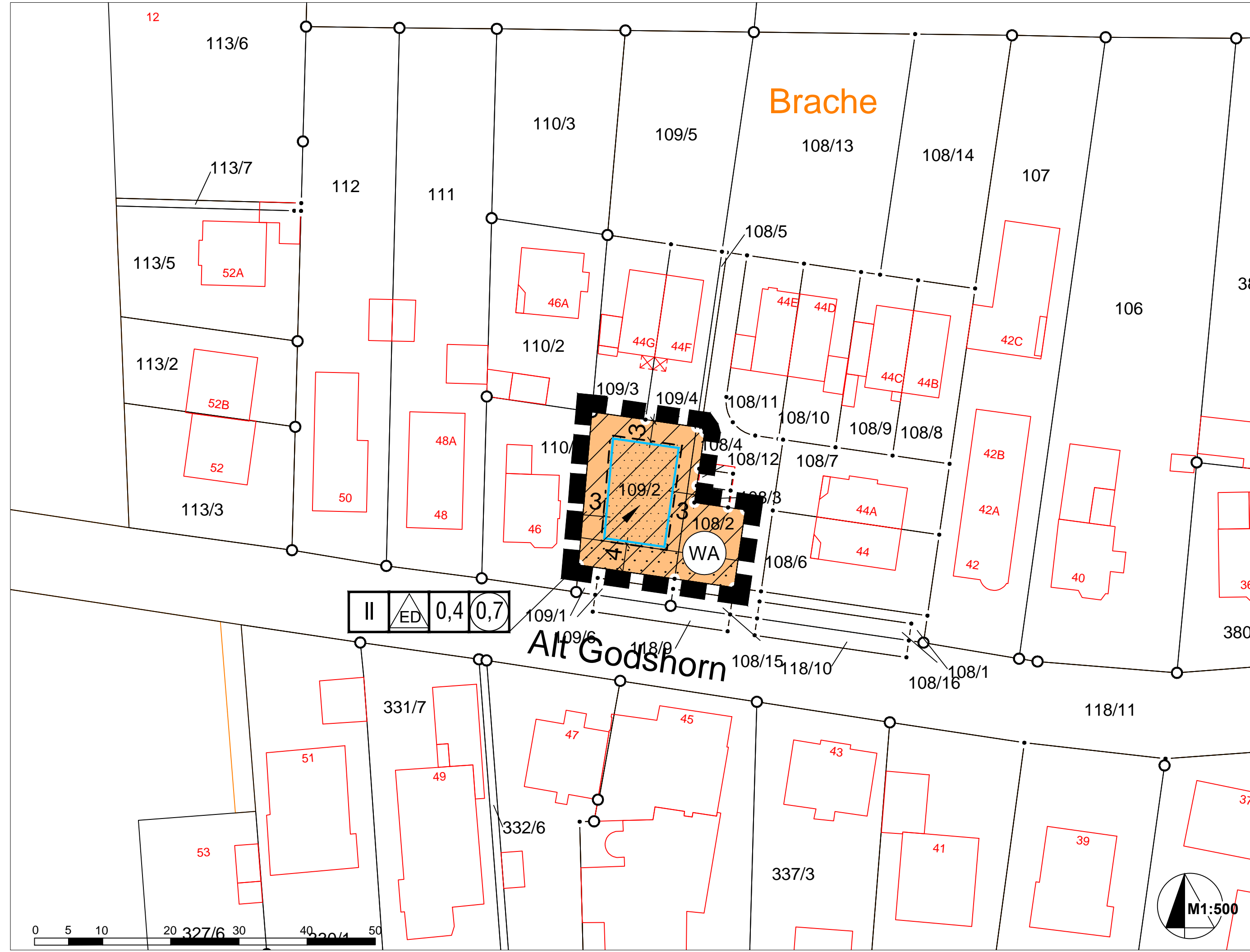
Nachrichtliche Hinweise

1. Die Region Hannover ist als untere Bodenschutzbehörde bei einer zusätzlichen Überbauung auf den Grundstück Alt Godshorn 44 im Zuge des Bauantragsverfahrens zu beteiligen.

Da nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass die Nutzung des o.g. Grundstücks in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen geführt hat, ist in nachfolgenden Bauanträgen der Hinweis aufzunehmen, dass bei auffälligem Bodenaushub (Aussehen, Geruch und Konsistenz/Beschaffenheit) die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Langenhagen oder die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover - Fachbereich Umwelt zu informieren ist und der bisher angefallene Bodenaushub ohne Klärung des Entsorgungsweges und der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde nicht entsorgt werden darf.

2. Die Schmutzwasser- und Regenwasseranschlussleitungen für die Neubebauung zur Straße Alt-Godshorn müssen über Leitungsrechte an die vorhandenen Hausanschlussleitungen auf dem Flurstück 108/4, Flur 4, Gemarkung Godshorn angeschlossen werden.

3. Nach Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdzernates besteht im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen aus dortiger Sicht keine Bedenken. Dennoch ist das Vorkommen von Kampfmitteln nicht vollständig auszuschließen. 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.



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 443, 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 10.05.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Langenhagen, den 24.10.2017</p> <p>Bürgermeister gez.: Mirko Heuer</p> <p style="text-align: right;">VA = Verwaltungsausschuss</p>	<p>Entwurfsbearbeitung</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am 03.08.2017.</p> <p>Langenhagen, den 23.10.2017</p> <p>Abteilungsleiterin gez.: Carolin Ottensmeyer</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2017 LGLN</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hannover, den 01.11.2017</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln - Hannover - Katasteramt Hannover -</p> <p>gez.: Kleinwächter (Unterschrift)</p> <p style="text-align: right;">(Siegel)</p> <p>Az.: L4-542/2017</p>
<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p> <p style="text-align: right;">Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen</p>	<p>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 19.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.06.2017 bis 31.07.2017 öffentlich ausgelegen.* Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.06.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31.07.2017 gegeben.*</p> <p>Langenhagen, den 24.10.2017</p> <p>Bürgermeister gez.: Mirko Heuer</p> <p style="text-align: right;">* nicht Zutreffendes streichen</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Langenhagen, den 24.10.2017</p> <p>Bürgermeister gez.: Mirko Heuer</p>	<p>Rechtsverbindlichkeit</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.12.2017 in dem in Langenhagen erscheinenden Lokalteil "Langenhagen" der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.</p> <p>Langenhagen, den 11.12.2017</p> <p>Bürgermeister gez.: Mirko Heuer</p>	<p>Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren</p> <p>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).</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>

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

Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19 BauNVO).

II Zahl der Vollgeschosse (Hochstgrenze)

0,7 Geschossflächenzahl
Sie gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

Flächen, die das Errichten von Garagen und von Nebenanlagen ausschließen (§§ 12 und 14 BauNVO).
Siehe textliche Festsetzung Nr. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013.

Umgebung des Bebauungsplanes

Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverm. amt, Landesvermessung.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 58 NkomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz) - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 443, 1. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den **24.10.2017**

Mirko Heuer
Bürgermeister

Siegel

BEBAUUNGSPLAN NR. 443,

1. ÄNDERUNG

"Östlich Hermannsburger Straße"

und örtliche Bauvorschrift

P:\StadtCAD\Proj_HilfPOB\443_1ea_Planung\Bj_443_1ea_rechtsauftrag_Stand 11.12.2017.dwg