



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauhohe sowie über die Darstellung des Planzeichens vom 18.12.1990.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 GE Gewerbegebiet (siehe Punkt 1 der weiteren Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (siehe Punkt 1 der weiteren Festsetzungen) z.B. 0,7 Geschossflächenzahl (siehe Punkt 1 der weiteren Festsetzungen)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 a Abweichende Bauweise (siehe Besondere Festsetzung)

VERKEHRSLÄCHEN
 Straßenverkehrsflächen (siehe Punkt 1 der weiteren Festsetzungen)

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Schutzzone gem. § 2 Abs. 1 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm
 A-F Eingriffsfläche

Es gilt die BauVO 1991, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Umgebung des Bebauungsplanes Grundlage: Topographische Karte 1:25000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverm. amt, Landesvermessung.	Aufstellungsbeschluss Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Langenhagen, den ... Bürgermeisterin	Vervielfältigungsvermerke Kartengrundlage: 4915 B40, Maßstab: 1:1000, Gemarkung Kalkenweide, Flur 15 - Kalkenweide Flur 4. Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 167); dazu gehören auch Zwecke der Bauplanung. Die Planumsetzung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Ortskarte übertragen. Hannover, den 09.12.2002 Vermessungs- und Katasterbehörde Hannover - Katasteramt im Auftrage gez. Stündel	Entwurfsbearbeitung Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Stadtbauamt Langenhagen am 09.08.2000. Langenhagen, den 18.12.2002 Amtsleiter gez. Uhlig
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 12.07.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) Satz 1 BauGB beschlossen. Eine öffentliche Auslegung wurde am 28.07.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.08.1999 bis 06.09.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Langenhagen, den 16.12.2002 Bürgermeisterin gez. Dr. Schott - Lemmer	Öffentliche Auslegung nach § 3 (3) Satz 1 BauGB Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 13.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (3) Satz 1 BauGB beschlossen. Eine öffentliche Auslegung wurde am 28.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.2000 bis 15.01.2001 gemäß § 3 (3) Satz 1 BauGB öffentlich ausliegen. Langenhagen, den 16.12.2002 Bürgermeisterin gez. Dr. Schott - Lemmer	Eingeschränkte Beteiligung nach § 3 (3) Satz 2 BauGB Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 (3) Satz 2 BauGB beschlossen. Dem Beteiligten im Sinne § 13 Nr. 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom ... bis zum ... gegeben. Langenhagen, den ... Bürgermeisterin	Vereinfachte Änderung Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne § 13 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom ... bis zum ... gegeben. Innerhalb der Frist ist der Änderung und Ergänzung nicht widersprochen worden. Langenhagen, den ... Bürgermeisterin
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 18.11.2002 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Langenhagen, den 16.12.2002 Bürgermeisterin gez. Dr. Schott - Lemmer	Rechtsverbindlichkeit Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.01.2003 in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten. Langenhagen, den 16.01.2003 Bürgermeisterin gez. Dr. Schott - Lemmer	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Langenhagen, den ... Bürgermeisterin	Mängel der Abwägung Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Langenhagen, den ... Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiet**
 - Im dem GE-Gebiet sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO nur Betriebe zulässig, die folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten: tagüber 60 dB(A) nachts 45 dB(A) (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergewaltigungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
 - Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies gilt nicht für folgende Einzelhandelsbetriebe:
 - Vakuumreinigungen im Rahmen von Kleintier- u. Gartencenter, Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten sowie Güternutzungsanlagen
 - Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher i. V. m. sonstigen Betrieben, sofern diese zum Betriebszweck untergeordnet sind.
 Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschäftsfläche des Betriebes ausmacht (§ 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO).
- Bauweise**

Die Länge der Gebäude kann, abweichend von der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Anlieger. Das Leitungsrecht erfolgt zugunsten der öffentlichen Leitungsanlagen. (§ 30 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Zufahren**

Von der Walsroder Straße und Evershorster Straße darf der festgesetzte Pflanzstreifen einmal auf einer Breite von maximal 7 m Grundstück zur Erschließung einschließlich der dafür erforderlichen baulichen Anlagen unterbrochen werden. (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- Ausgleichsmaßnahmen**
 - Stellplätze
 - Alle Stellplätze sind mit Rasengrünstreifen oder einer Pflasterung mit 3 cm breiten Randspalten zu befestigen und mit Parkspalten nach DIN 18917 auszustatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Im Plangebiet ist je 6 Pflanzstellen an standortförmlicher Laubbäume mit ausweichendem Wurzelraum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach § 5 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB sind mit standortförmlichen Laubbäumen zu bepflanzen und zu erhalten. Auf diesen Flächen sowie auf den nicht überbauten oder versiegelten Flächen sind nach der Anzeigefrist zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Baueinfügung des Nds. Städtengesetz durch Pflanzmaßnahmen mindestens 37.291 Wertepunkte (WE) nachzuweisen. Sie sollen sich wie folgt aufteilen:

Fläche A	=	20.517 WE
Fläche B	=	4.212 WE
Fläche C	=	1.212 WE
Fläche D	=	590 WE
Fläche E	=	10.860 WE

 (§ 9 (1a) BauGB)

Zur Anpflanzung standortförmlicher Laubbäume werden folgende Pflanzen empfohlen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Silber
Betula pubescens	Moor-Birke
Corylus avellana	Hainbuche
Corylus heterophylla	Roter Hainbuche
Corylus rostrata	Hassel
Crataegus monogyna	Zweigflügel-Weißdorn
Cydonia oblonga	Eingriffel-Weißdorn
Cytisus alpinus	Bergbohne
Eucalyptus europaeus	Pflaumenblüten
Fagus sylvatica	Rothbuche
Fraxino alba	Fraubuche
Fraxino excelsior	Esche
Hedera helix	Efeu
Ilex aquifolium	Siedelholze (Hölle)
Lonicera periclymenum	Wald-Gelbstäube
Pinus sylvestris	Weiß-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel (Aspe)
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padra	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarz- (Schwarzrot) Trauben-Eiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Schwarze Johanniskraut
Ribes rubrum agg.	Rote Johanniskraut
Ribes sordidum	Schwarze Johanniskraut
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Wald-Rose
Salis alba	Salix-Weide
Salis aurita	Ohre-Weide
Salis caprea	Saule-Weide
Salis cinerea	Grau-Weide
Salis fragilis	Bruch-Weide
Salis purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra	Morde-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus racemosa	Frauen-Holunder
Sorbus domestica	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Linde
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Verwendung von Obstgehäusen ist im Einzelfall zu prüfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB).

53. Zuordnung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Eingriffsflächen des Bebauungsplanes (Flächen A - F) werden der Ausgleichsfläche Flur 21 der Flur 11, Gemarkung Kalkenweide, zugeordnet. Die nachzuweisenden 14.701 WE auf den Ausgleichsflächen teilen sich wie folgt auf:

Eingriffsfläche A	=	1.533 WE
B	=	2.270 WE
C	=	1.160 WE
D	=	886 WE
E	=	7.518 WE
F	=	1.332 WE

(§ 9 (1a) BauGB)

6. Passive Schutzmaßnahmen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind passive Schutzmaßnahmen als "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Es gilt für das gesamte Plangebiet:

Lärmpegelbereich	Außenluftschalleistungen in Wohn- und Schlafräumen in Behälter- und Unterirdischerbauten und Ähnliches	Büro- und Dienstleistungen
	ert. Flur des Außenbauteils in dB	
	40	35

Örtliche Bauvorschrift zum Bebauungsplan Nr. 614 "Alte Schmiede - West"

- Innerhalb des Plangebietes ist die Aufstellung von Werbetafeln mit höchstens drei Plakatspaltflächen nicht zulässig.
- Die Zulässigkeit von Werbetafeln als Ergänzung für die anzeigefähigen Firmen ist auf die jeweilige Lage der Werbetafel und die Art der Werbetafel beschränkt und wird wie folgt geregelt:
 - Auf jedem Grundstück ist eine freistehende Werbetafel im Einheitsmaß in einer Höhe von max. 2 m - gemessen von der Straßeneingangslinie - zulässig. Die Werbetafel darf eine Breite von 2 m und eine Tiefe von 50 cm nicht überschreiten. Die Gesamthöhe der Werbetafel darf nicht mehr als 3 m über der Straßeneingangslinie - gemessen an der Straßeneingangslinie - betragen.
 - An jeder Außenwand des Baukörpers ist im oberen Drittel der Wandfläche eine Werbetafel zulässig, die eine Länge von max. 20 m und eine Höhe von 1/3 der Gebäuhöhe nicht überschreitet.
 - Werbetafeln oberhalb der Gebäuhöhe sind nicht zulässig.
 - Besondere Werbetafeln müssen benutzer ausgeht sein. Laut-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig.

HINWEIS:
 Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftschallmittel (Geräusche, Partikelstaub, Mienen u.ä.) gemeldet werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfbüro-Berufshilfsdienst direkt zu melden.
 Der vorhandene Regenwasserkanal in der Walsroder Straße kann kein zusätzliches Oberflächenwasser aufnehmen. Das anfallende Oberflächenwasser muss oberhalb auf den Baugrubenflächen versickert oder zurückgeleitet werden.
 Innerhalb der Bauvorhabenzone von 20 m Tiefe parallel zur Wagnersfelder Straße (L 190) - gemessen vom Fahrbahnrand - dürfen keine Hochbauten jeglicher Art, Werbetafeln, Gärten, Carports und andere Nebenanlagen sowie Aufschütten und Abgraben größeren Umfangs als Regenwasserablaufbecken errichtet werden.

STADT LANGENHAGEN (REGION HANNOVER)

Bebauungsplan Nr. 614 a "Alte Schmiede - West" und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Amt 61

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches, der §§ 56 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den Bebauungsplan Nr. 614 a, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den 16.12.2002
 gez. Dr. Schott - Lemmer
 Bürgermeisterin