

Textliche Festsetzungen BPL 65b Neuaufstellung „Nördlich Waggumer Hof“

1. Kerngebiet
1.1. In dem MK-Gebiet sind zulässig:

- 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- 2. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, (§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 7 BauNVO)

1.2. In dem Kerngebiet sind alle Ausnahmen entsprechend § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.3. In dem MK-Gebiet sind Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. (§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

2. Abweichende Bauweise
 Innerhalb der abweichenden Bauweise kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauwerkshöhen
 Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Bauwerkshöhe von 69,70 m über NHN (Normalhöhennull) kann ausnahmsweise durch Gebäudeteile wie z.B. Aufzugsschächte, technische Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 3,00 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Ein- und Ausfahrtsverbot
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der Grundstücksgrenze unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 Das im Kerngebiet eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A gilt in folgendem Umfang:
 • Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
 • Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen. (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

6. Immissionsschutz
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, erfüllen wie er nachfolgend festgelegt ist:

Für die Gebädefassaden, die direkt zur Konrad-Adenauer-Straße und zur Schönfelder Straße orientiert sind, sind in allen Geschossen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III einzuhalten.
 Für die dem Waggumer Hof direkt zugeordneten Gebädefassaden sind in allen Geschossen der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB:		
Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
Erf. R' _{wa} des Außenbauteils in dB		
II	30	30
III	35	30

Soweit sich durch Abschirmungseffekte die vorhandenen Außenlärmpegel **nachweisbar** reduzieren und entsprechend DIN 4109 geringere Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße zugrunde zu legen sind, können gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend heruntergestuft werden.

7. Zu erhaltender Baumbestand
 Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß fachgerechter Baumpflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen (Versiegelung, Wurzelkappung durch Wegebau etc.) geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gem. § 31 Abs.1 BauGB zulassen,
 a) wenn der Baum biologisch abgängig ist,
 b) um die Verkehrssicherheitspflicht zu gewährleisten.

Für den Fall des Abgangs eines festgesetzten Baumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

8. Klimaschutz
 8.1. Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bauliche oder sonstige technische Maßnahmen (z.B. Solar-, Wärmepumpen-, Biomasseanlagen) für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung i. V. m. quartiersbezogenen Nahwärmenetzen vorzusehen, um den überwiegenden oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken. Alternativ kann auch der Anschluss an ein Leitungsnetz erfolgen, das durch entsprechende zentrale Anlagen (z.B. Blockheizkraftwerke für die einzelnen Quartiere), welche erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nutzen, gespeist wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.2. Nutzung von Solarenergie
 Bei der Errichtung von Neubauten sind für die Hauptnutzung die baulichen und technischen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.3. Ölheizungen
 Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
 Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissionshandelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des §72 Abs. 4 Nr. 1-4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen.

Örtliche Bauvorschrift nach § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

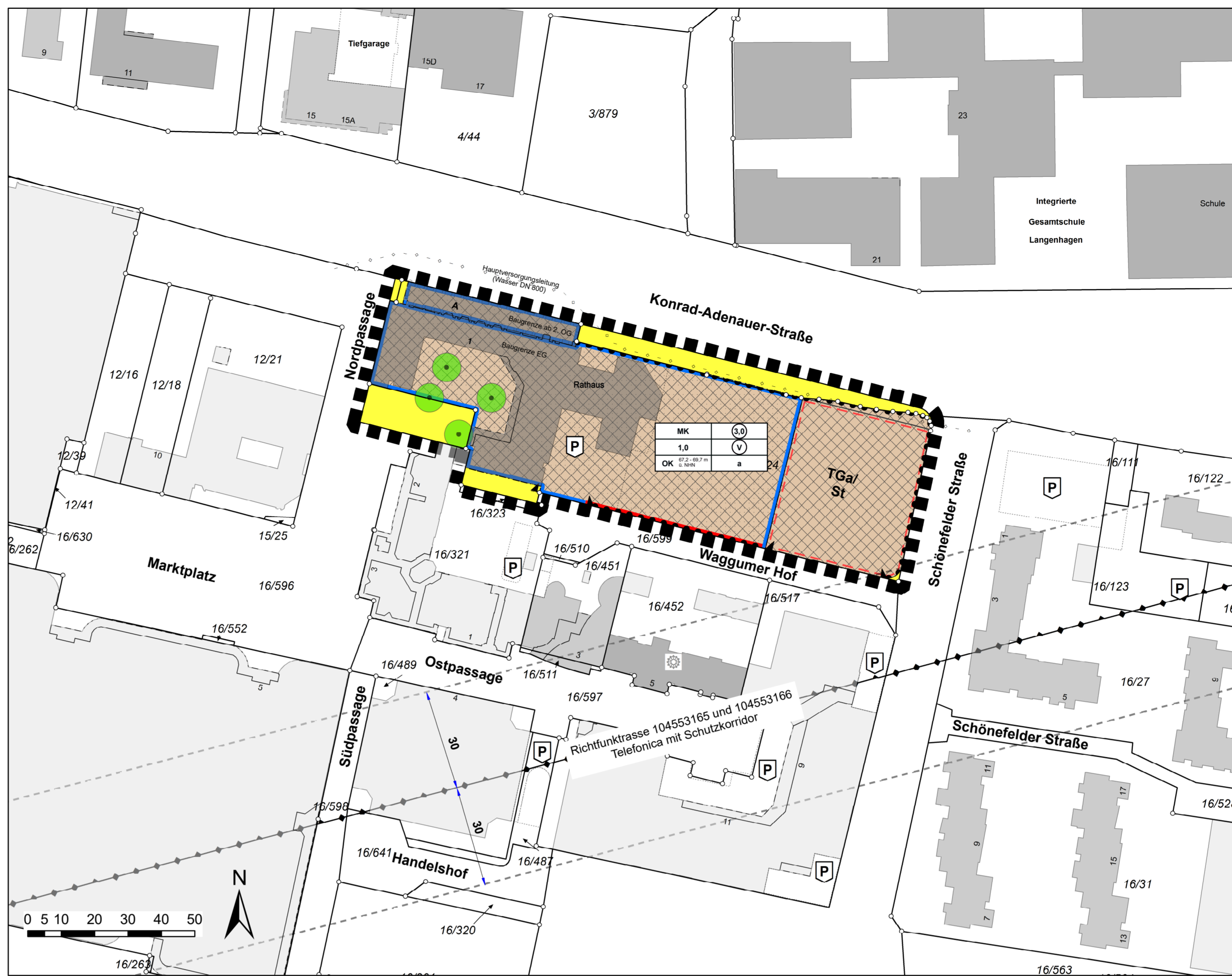
- 1. Dächer**
- 1.1. Innerhalb des Kerngebietes sind alle Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Gründach auszuführen.
 Die Dachbegrünungsfläche ist mit mindestens 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuester Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - 1.2. Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn mind. 50 % der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

Hinweise:
Kampfmittel

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder für eine Teilfläche Erkenntnisse darüber vor, die eine Kampfmittelbelastung im Planbereich vermuten lassen. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird ausdrücklich 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 vom Auftraggeber zu tragen.
 Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass noch andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Sollten bei Erarbeiten Land- oder Luftkampfmittel gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu melden.

DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke
 Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Ausführung von extensiv begrünt Dächern richtet sich nach der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL). Für die Ausführung von „Solar-Gründächern“ wird auf die Fachinformation des Bundesverbandes GebäudeGrün e.V. (BuGG) hingewiesen. Diese können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme:
 Zwei bestehende Richtfunkverbindungen grenzen im Südosten nah an das Plangebiet an. Der horizontale Schutzbereich ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Der vertikale Schutzbereich befindet sich darüber in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.



<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 22.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65b Neuaufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 03.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Langenhagen, den 14.04.2022</p> <p>gez.: Mirko Heuer Bürgermeister</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 10.01.2022.</p> <p>Langenhagen, den 04.04.2022</p> <p>gez.: i. A. Ottensmeyer Abteilungsleiterin</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Gemarkung: Langenhagen, Flur: 12 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (Amtliche Vermessungsstelle)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 043-L4-491/2021, Stand vom 31.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hannover _____, den 30.03.2022 (Ort) (Datum) LGLN RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover (Amtliche Vermessungsstelle)</p> <p>Im Auftrage _____, (Ort) (Datum) gez.: Kleinwächter (Unterschrift) Siegel</p>
<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.-2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.10.2021 bis 04.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SIG öffentlich ausgelegt.</p> <p>Langenhagen, den 14.04.2022</p> <p>gez.: Mirko Heuer 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 ausgelegt.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>gez.: Mirko Heuer Bürgermeister</p> <p><small>* nicht Zutreffendes streichen</small></p>	<p>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.10.2021 bis 04.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 3 Plan SIG öffentlich ausgelegt.</p> <p>Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.09.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 04.11.2021 gegeben.[*]</p> <p>Langenhagen, den 14.04.2022</p> <p>gez.: Mirko Heuer Bürgermeister</p> <p><small>* nicht Zutreffendes streichen</small></p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.</p> <p>Langenhagen, den 14.04.2022</p> <p>gez.: Mirko Heuer Bürgermeister</p>	<p>Rechtsverbindlichkeit</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.04.2022 in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selbenTage in Kraft getreten.</p> <p>Langenhagen, den 03.05.2022</p> <p>gez.: Mirko Heuer Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten 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>gez.: Mirko Heuer Bürgermeister</p>

PLANZEICHENERKLÄRUNG
 gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Geschossflächenzahl, Höchstmaß*
- Grundflächenzahl, Höchstmaß*
- Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)* (hier 5-Geschoßigkeit)

OK 67,20m bis 69,70m ü. NNH
 Höhe baulicher Anlagen Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- abweichende Bauweise
- Baulinie
- Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) Verkehrsflächen allgemein
- Einfahrtbereich - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch DN 800

Richtfunktrasse

- Richtfunktrasse Telefonica mit Schutzkorridor

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

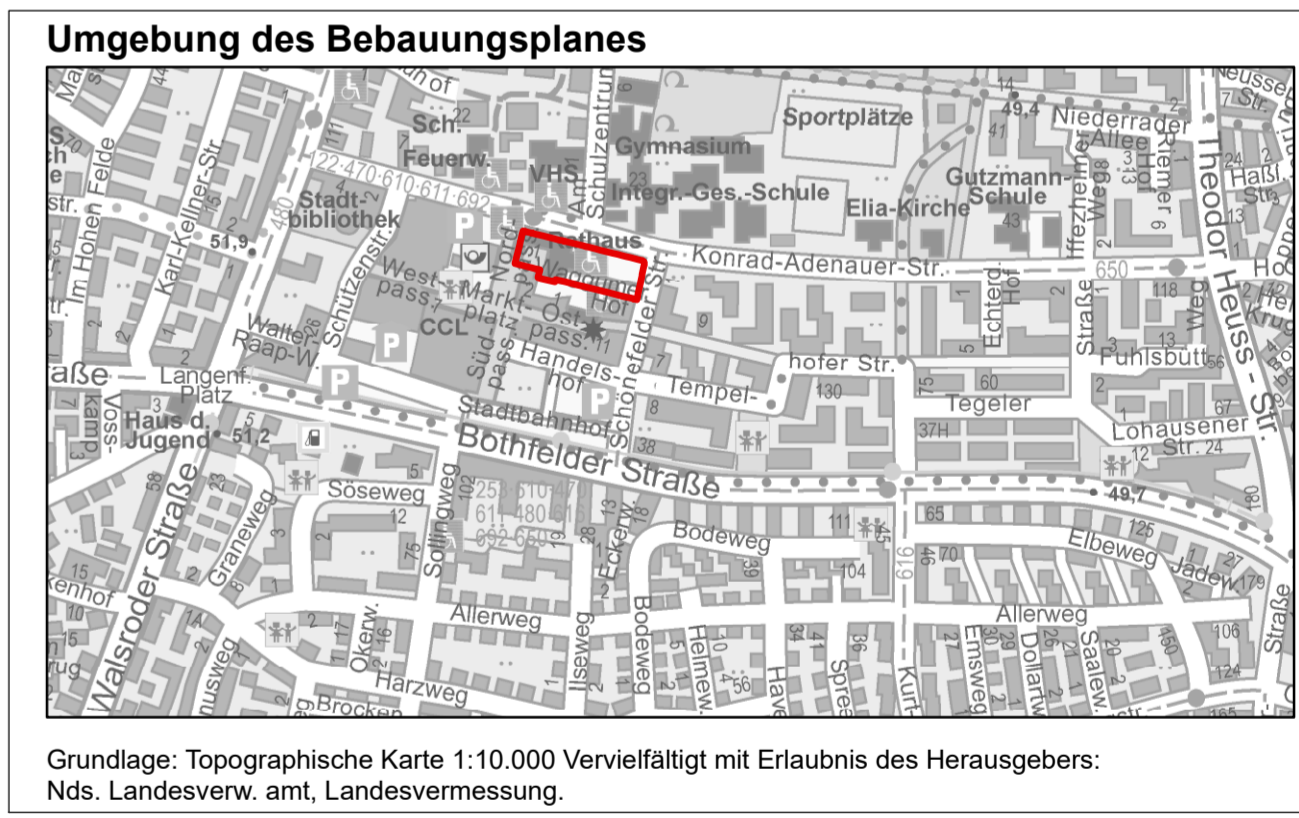
- Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.11.2017.



Präambel

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 2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 65b Neuaufstellung**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den **14.04.2022**

gez.: Mirko Heuer
Bürgermeister

Siegel

**BEBAUUNGSPLAN NR. 65b
 NEUAUFSTELLUNG**
"Nördlich Waggumer Hof"
 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

N
↑
1:1.000