

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind soziale und kulturelle Einrichtungen einschließlich Kindertagesstätte (Kita) und Dorfgemeinschaftshaus. Weiterhin zulässig ist die Nutzung mit der Zweckbestimmung „Kommunale Verwaltung“.

Es sind max. drei Wohnungen - davon eine für Aufsichtspersonen (Hausmeister) - ausnahmsweise zulässig. (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2. Abweichende Bauweise

Im Rahmen der abweichenden Bauweise kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Zu erhaltender Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden.

Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 (1) BauGB zulassen, wenn

- a) der Baum biologisch abgängig ist.
- b) um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

In diesen Fällen sind angemessene Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubbaumarten der unten stehenden Pflanzliste vorzunehmen.

Abgrabungen, Bodenaufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind im Kronenbereich der festgesetzten Bäume generell unzulässig. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene hochwertige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park-Parkanlage dauerhaft zu schützen und zu pflegen.

5. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bei den unten genannten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume
	erf. R'w.res des Außenbauteils in dB	
	35	30

Soweit sich durch verkehrslenkende Maßnahmen oder Abschirmeffekte die vorhandenen Außenlärmpegel nachweisbar reduzieren und entsprechend DIN 4109 geringere Anforderungen an die bewerteten Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen sind, können gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend herabgestuft werden. Ohne schalltechnischen Berechnungsnachweis können die Mindestanforderungen ausnahmsweise um 5 dB reduziert werden, wenn es sich um Außenbauteile in den der Langen- hagerer Straße abgewandten Gebäudeseiten handelt.



Hinweise:

Der Bebauungsplan 708 „Dorfstraße“ setzt Gehölze entlang der angrenzenden Verkehrswege fest, die in diesem Bebauungsplan nicht dargestellt sind (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes).

Die Stadt Langenhagen hat die Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder beantragt. Es besteht ein allgemeiner Verdacht, dass eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung im Planbereich stattgefunden haben könnte. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung des Bereiches auch nach der Luftbildauswertung nicht + abschließend ausgeschlossen werden kann oder sich andere Kampfmittel (Granaten, Munition...) dort befinden können. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, ist vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) zu empfehlen. Diese Maßnahmen

sind gds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.a.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

DIN-Norm

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese kann bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

FLÄCHEN, EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,7** Geschosflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünflächen mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch textliche Festsetzung und Planzeichen
- Parkanlage

MASSNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen).
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017.

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **19.11.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **708, 1. Änd.** (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **08.01.2019** ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Langenhagen, den **31.01.2020**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

VA = Verwaltungsausschuss

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am **26.09.2019**.

Langenhagen, den **30.01.2020**

Abteilungsleiterin gez.: **Carolin Ottensmeyer**

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 Gemarkung: Schulenburg (Langenhagen), Flur: 3

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: 043-L4-10/2020, Stand vom 14.01.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den **10.02.2020**

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

gez.: **Kleinwächter**
(Unterschrift)

(Siegel)

Az.: 043-L4-10/2020

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **17.06.2019** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.06.2019** ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **08.07.2019** bis **07.08.2019** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Langenhagen, den **31.01.2020**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

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 _____ ortsbüchlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Langenhagen, den _____

Bürgermeister

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der VA 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. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Langenhagen, den _____

Bürgermeister

* nicht Zutreffendes streichen

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **25.11.2019** nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den **31.01.2020**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am **27.02.2020** in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsbüchlich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, den **28.02.2020**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer**

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren

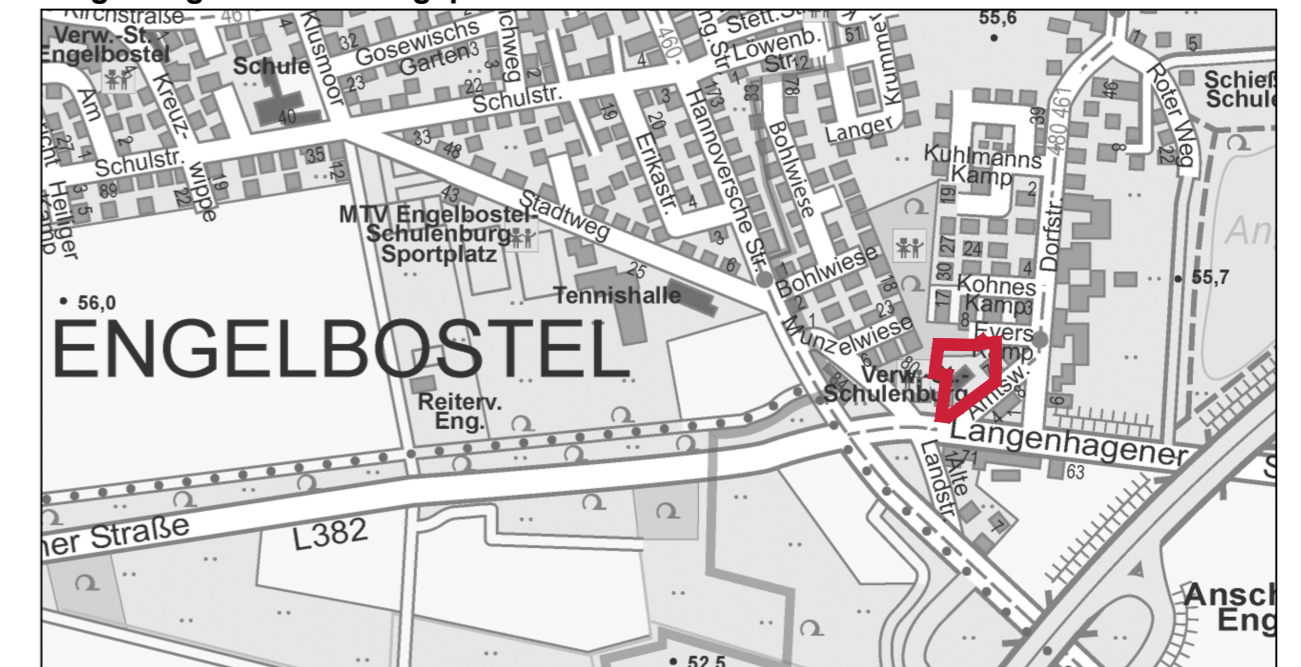
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Langenhagen, den _____

Bürgermeister



Umgebung des Bebauungsplanes



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

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 708, 1. Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den **31.01.2020**

Bürgermeister gez.: **Mirko Heuer** (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN NR. 708

1. ÄNDERUNG "Amtsweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)

