

An  
Stadt Langenhagen  
Abt. 61  
Postfach 10 15 60  
30836 Langenhagen

18.02.2023

**Betreff:        Bebauungsplan 407N, Änderung  
                  Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nehmen wir wie folgt zu der o.a. Planung Stellung.

#### **1) Privatweg**

Bezug: Begründung der Planungsziele ([310123\\_407N\\_1ae\\_Planungsziele.pdf](#))

##### Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des anstehenden Bebauungsplanes 407 N, 1. Änderung umfasst die nördliche Restfläche des ehemaligen Gärtnergeländes auf dem Grundstück Am Moore 25. Er wird im Westen von der straßenseitigen Bebauung des Bungerns Hofes begrenzt. Südlich des Grundstücks verläuft ein Wohngebiet, östlich ist eine Kindertagesstätte vorzufinden. Im Norden grenzt das Plangebiet an die gewerbliche/ (Büro-)Bebauung entlang der Straße Alt-Godshorn. Die Zugänglichkeit zum Gebiet erfolgt über eine Privatstraße von der Straße Am Moore.

Dazu folgende Information:

Die Benutzung des Privatweges ist lt. Eintragung im Grundbuch geregelt. Damit sind die Eintragungen unseres §10 des Notarvertrages entsprechend zu berücksichtigen.

Anbei die Informationen zum §10 des entsprechenden Vertrages:

## § 10

### Vereinbarungen zum Privatweg

- (1) Besondere Vereinbarungen zum Ausbau sollen heute nicht getroffen werden.
- (2) Die Eigentümer des Privatweges haben gesamtschuldnerisch und zugleich für ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutz der Wegfläche zu sorgen.
- (3) Schaden am Weg und an den Ver-, Versorgungs- und Kommunikationsleitungen trägt derjenige, der sie verursacht hat, allein. Ist ein Verursacher nicht nachweisbar, tragen auch diese Kosten die Miteigentümer des Privatweges entsprechend ihren Anteilen am Miteigentum.
- (4) Auf dem Privatweg dürfen keine Gegenstände, Fahrzeuge o. ä. abgestellt werden.
- (5) Auf dem Privatweg wird keine allgemeine Beleuchtungsanlage, wie bei öffentlichen Straßen üblich, eingerichtet.  
Jeder Miteigentümer des Privatweges ist verpflichtet, auf seine Kosten vor seinem Wohngrundstück, welches an den Privatweg grenzt, eine Beleuchtungsanlage mit Bewegungsmelder zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten.
- (6) Darüber hinaus vereinbaren die Miteigentümer des Privatweges den Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft.
- (7) Die Vertragsschließenden bewilligen, diese Vereinbarung zur Nutzung des Privatweges und zum Verzicht auf Aufhebung der Gemeinschaft in Abt. II der Grundbücher als Belastung eines jeden Miteigentumsanteils an dem in § 1 Abs. 1 a genannten Flurstücken zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Miteigentumsanteils an diesen Flurstücken einzutragen, nachrangig den Dienstbarkeiten gemäß § 9, soweit die Eintragung nicht bereits aufgrund einer Bewilligung in anderer Urkunde erfolgt ist.
- (8) Der Verkäufer verpflichtet sich, den Privatweg an der nördlichen Grenze gegenüber seinem, nördlich dem Privatweg gelegenen Firmengelände so zu verschließen, dass jeglicher Kunden- oder Lieferverkehr zu seinem Betrieb über dem Privatweg ausgeschlossen ist.

Bitte beachten Sie dazu den Abs. Nr. 8, der entsprechend eine Verschließung des Privatweges an der nördlichen Grenze gewährleistet. Dieses Tor war bis zum Verkauf an den neuen Eigentümer auch vorhanden. Wir bitten dies entsprechend zu berücksichtigen und stellen fest, dass eine Durchfahrt, wie Sie diese in Ihrer Begründung darstellen nicht zulässig ist. Dementsprechend ist eine Erschließung des Baugebietes nicht gesichert. Somit ist der Bebauungsplan nicht vollziehbar und wäre entsprechend unwirksam.

## 2) Regenwasserabfluss

Die letzten Regenfälle haben eindeutig gezeigt, dass die Kanalisation "Am Moore" nicht in der Lage ist, die notwendige Regenwasserkapazität aufzubringen.

Das Regenwasser hatte bei dem letzten Schlagregen eine Höhe von 20-30cm (Straße am Moore). Eine Überflutung der Erdgeschosse wurde nur dadurch verhindert, dass die Wasserströme in die gegenüberliegende Obstwiese abgeleitet werden konnten. Durch die Einleitung des Regenwassers in die Fäkalienentsorgungsleitungen (Überlauf durch die Straßen Flutung) wurden in einzelnen Häusern die Bodenabflüsse hochgedrückt, bzw. es schäumte in den Beckenabläufen des Erdgeschosses.

Es ist absolut klar, dass eine weitere Bebauung eine weitere sehr große Regengabe zur Folge hat und somit dieses Problem weiter eskalieren wird. Dies ist zwingend in der Planung mit Rückhaltebecken sowie weiteren, sicheren Abläufen zu berücksichtigen.

## 3) Ausschluss fossiler Brennstoffe

Ein Ausschluss von Braun- und Steinkohle ist auch zu wünschen

## 4) Örtliche Bauvorschriften

Warum ist eine 6m Traufhöhe zulässig, wenn der Ursprungsplan nur 5m Traufhöhe hat?  
Aktuell geltende Fassung:

### § 2 Gebäudehöhen

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Sparren) darf nicht höher als 5,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen OK Fahrbahnmitte liegen.

Warum wird nicht die Farbe der Dachsteine geregelt hinsichtlich des einheitlichen Ortsbildes?  
Warum darf ggü. dem Ursprungsplan ein Nebengebäude (z.B. Carport) mit Flachdach gebaut werden?

Aktuell geltende Fassung:

(1) Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig, deren gegen die Horizontale mindestens 40° und gleichwinklig geneigte Dachflächen mit nicht glasierten oder engobierten Dachsteinen (Ziegel oder Beton-Dachsteine) eingedeckt werden müssen. Die Farbe der Dachsteine muß im Bereich folgender RAL-Farben liegen: RAL 2001, RAL 2002, RAL 2004, RAL 000, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 8004, RAL 8012.

Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen und Garagen. Diese Gebäude sind nur mit geneigten Dächern von mind. 20° Dachneigung zu errichten, wenn sie eine Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> überschreiten. Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind die Regelungen im Satz 1 und 2 einzuhalten.

Warum darf ggü. dem Ursprungsplan eine Dachgaube 50% der jeweiligen Dachfläche ausmachen?  
Aktuell geltende Fassung:

(2) Die Summe der Breiten von Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben darf nicht mehr als 40 % der Gesamtbreite der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Der seitliche Abstand von Dachaufbauten vom Rand der Dachfläche muß mindestens 2,00 m betragen.

Warum wurde nicht gemäß des Ursprungsplans folgende Fassadenfestsetzung übernommen?  
Aktuell geltende Fassung:

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung §§ 56, 97 und 98 NBauO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB  
für die mit einem \* gekennzeichneten Baugebiete**

§ 1 Gebäudeaußenflächen

(1) Bei allen Gebäuden sind die Außenwände nur aus unglasierten Ziegeln zulässig.  
Die Farbe der Ziegel muß im Bereich folgender RAL-Farben des Farbregisters RAL liegen:  
RAL 2001, RAL 2004, RAL 3000, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016,  
RAL 8004, RAL 8012, RAL 3023.

Ausgenommen von dieser Regelung sind sichtbares Fachwerk und Holzverkleidungen  
(Verbreiterungen) und Außenwände aus Lehmbaustoffen.

(2) Sichtbares Fachwerk und Holzverkleidungen dürfen nur so behandelt werden, daß keine  
glänzenden Oberflächen entstehen und die Farbe im Bereich der RAL-Farben  
RAL 6006, RAL 6008, RAL 6014, RAL 6015, RAL 6022, RAL 7013, RAL 7022, RAL 8011, RAL 8014,  
RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022 liegt.

(3) Abweichend von Absatz (1) können die Ausfachungen von Fachwerkgebäuden geputzt und in  
einem Farbton im Bereich der RAL-Farben RAL 9001, RAL 9002, RAL 9010 und RAL 9018 gestrichen  
werden.

(4) An Gebäudeaußenflächen sind nicht zulässig:

- deckender Anstrich von Ziegel,
- farbliche Hervorhebung der Fugen,
- Verkleidung oder Verputz des Fachwerks bei bestehenden Fachwerkgebäuden;
- gleicher Farbton von Fachwerk und Ausfachungen bei verschiedenem Material;
- Verkleidungen, die den Eindruck der Verarbeitung anderer Materialien hervorzurufen geeignet sind;
- unterschiedliche Ziegelfarben am gleichen Gebäude.

**5) Baulärm**

Bitte berücksichtigen Sie auch eine sehr lang anhaltenden Baulärmbelästigung in Ihrer Planung.

Falls sich Fragen aus den o.a. Anmerkungen ergeben, stehen wir Ihnen selbstverständlich zur  
Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Godshorn

An die  
Stadt Langenhagen

Langenhagen, 06.03.23

Bebauungsplan im Verfahren  
B-Plan 407N (1) Godshorn-Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung habe ich zu der ausgelegten Entwurfsplanung folgende Frage:

wie ist für die neu geplanten 13 Häuser an der „Planstraße A“ die Entsorgung des Hausmülls angedacht?

**1. Anfahrt mit dem Müllfahrzeug**

Die Müllfahrzeuge von aha befahren keine Privatstraßen;  
der geplante Wendekreis mit einem Durchmesser von 12m ist zum Wenden von Müllfahrzeugen zu klein und das Rückwärtsfahren nicht erlaubt (siehe DGUV 214-033)

**2. Die Müllbehälter werden von den Eigentümern an die Straße gestellt**

So wird es von den Anwohnern momentan praktiziert, die Müllbehälter werden von uns am Zaun des Grundstückes Nr. 23 direkt an der Einmündung zur öffentlichen Straße nebeneinander aufgereiht (zur Zeit 10 Stück (5 x 2 Tonnen)). Es würden mit der geplanten Baumaßnahme gut 20 Tonnen hinzukommen, unberücksichtigt der ab 2025 einzuführenden Gelben Tonne.

Die Privatstraße hat hier nur eine Breite von ca. 4,00m. Bei der Aufstellung von mehr als 10 Tonnen nebeneinander wird zudem die private Zufahrt zu Grundstück Nr. 23 blockiert.

Mit freundlichen Grüßen