

## 1. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule sowie Anlagen für sportliche und soziale Zwecke. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für das Schulgelände zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

## 2. Stellplätze

Stellplätze sind im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

## 3. Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m. ü. NN.) festgesetzt.

Ausnahmsweise kann diese Bauwerkshöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Abluftanlagen u. ä. um bis zu 2,00 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

## 4. 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).

## 5. Gehölzbestand

- 5.1. Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist oder aus Gründen der Gefahrenabwehr.

Für den Fall des Abgangs eines festgesetzten Baumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der unten stehenden Pflanzliste auf dem Baugrundstück vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

- 5.2. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (A und B) dürfen Laubbäume nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Ein-

schränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen, wenn der Baum biologisch abgängig ist. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB).

Für den Fall des Abganges eines Laubbaumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen entsprechend der unten stehenden Pflanzliste im Bereich der "Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" oder im direkten Anschluss hieran vorzunehmen. Die Ersatzpflanzung muss die vorhandene Baumreihe wieder ergänzen bzw. weiterentwickeln. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.3** Innerhalb der mit einem Punktraster gekennzeichneten Fläche im Zusammenhang mit der Gehölzreihe **A** sind Nebenanlagen und sonstige Flächenbefestigungen nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Teilflächen innerhalb der festgesetzten Fläche so befestigt werden, dass sie eine Wegeverbindung innerhalb von gestalteten Freiflächen (z.B. Pausenhoffläche) ermöglichen, wenn sie die Anforderungen an den Baumschutz erfüllen.

(§ 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB)

## **6. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **Maßnahmenfläche A 7**

Auf der Maßnahmenfläche A7 sind durch entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen mind. 3.900 Werteinheiten nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages in der Bauleitplanung nachzuweisen.

Auf einer Fläche von 1.300 m<sup>2</sup> ist als Zielbiotop die Entwicklung einer dichten standortgerechten Gehölzpflanzung (HPG) auf Grünland (GMS x/ GET) entsprechend der unten stehenden Pflanzliste unter Einbeziehung der vorhandenen Einzelbäume mit dem Wertfaktor 3 vorgesehen.

(§ 9 (1) Nr. 20 BauNVO i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

## **7. Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 besteht ein Kompensationsdefizit von 89.932 Werteinheiten (WE) nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages.

Die Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 114 erfolgt auf folgenden Flurstücken, die Bestandteil des Kompensationsflächenpools der Stadt Langenhagen sind und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet sind:

Gemarkung Krähenwinkel, Flur 8, Flurstück 25/ 1:	mind. 80.305 WE
Gemarkung Krähenwinkel, Flur 8, Flurstück 9	mind. 3.189 WE
Gemarkung Kaltenweide, Flur 24, Flurstück 52:	mind. 5.840 WE
Gemarkung Kaltenweide, Flur 8, Flurstück 2:	mind. 600 WE

Die externen Kompensationsmaßnahmen bestehen aus der Neuanlage eines Sandtrockenrasens, der Entwicklung von mesophilem Grünland, der Anlage von Kleingewässern sowie der Entwicklung von Gehölzbestand.

(§ 9 Abs.1a BauGB)

## 8. Ein- und Ausfahrtverbot

**8.1.** In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der Grundstücksgrenze unzulässig.

Ein in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Abschnitt zur Theodor-Heuss-Straße ist ausschließlich als zentrale Ein- und Ausfahrt zu nutzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**8.2.** Die Fläche B mit „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ kann ausnahmsweise für eine ergänzende Zufahrt von der Straße „An der Neuen Bult“ bis zu einer Breite von max. 6,00 m unterbrochen werden, wenn diese sich auf die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge bzw. Anlieferungsverkehr bzw. die Zugangsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 9. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei den unten genannten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen als "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diesen Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, erfüllen. Folgende bewertete Schalldämmmaße in dB sind einzuhalten:

Schutzzone- Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnun- gen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
Lärmpegelbereich II	30	30
Lärmpegelbereich III	35	30
Lärmpegelbereich IV	40	35

Für Schul- und Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich IV, die mit ihren Fenstern ausschließlich der Theodor-Heuss-Straße zugewandt sind, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Darauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die entsprechenden Schalldämmmaße im Rahmen einer gleichwertigen technischen Lösung nachgewiesen werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **10. Schutz vor Lichtimmissionen (vgl. auch Hinweise)**

Zum Schutz von Arten mit Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen ist die Beleuchtung der Außenanlagen sowie der Gebäude so auszuführen, dass Beeinträchtigungen weitestgehend vermieden werden. Hierzu sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- 10.1. Es sind nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die zu beleuchtenden Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Die Leuchtrichtung der Lampen muss insbesondere von den angrenzenden Gehölzreihen im Süden, Osten und Norden abgewandt sein.
- 10.2. Die maximale Leuchtpunkthöhe ist auf 6 m beschränkt.
- 10.3. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten)  
( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Hinweise:**

#### ***Geländehöhe***

Die mittlere Geländehöhe liegt im Plangebiet bei 49,00 m bis 49,30 m über NN.

#### ***Regenwasser***

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück auf dafür vorbehaltenen Flächen zu versickern bzw. zurückzuhalten. Die dazu erforderlichen Flächen sind in ein Freiflächenkonzept einzubinden.

Das Grundwasser wurde in Bohrungen in rd. 1,70 – 2,50 m Tiefe unter derzeitiger Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Mit einem möglichen Grundwasseranstieg bis auf rd. 1,40 m unter GOK muss gerechnet werden.

#### ***Zugeordnete Stellplätze***

Dem Schulgrundstück werden in nördlichem Anschluss ca. 120 bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze auf dem Parkplatz der Rennbahn zugeordnet und über Baulasteintragung dauerhaft gesichert. Außerhalb der Schulzeiten – insbesondere an Wochenenden - stehen diese dem Rennverein für Veranstaltungen auf dem Rennbahngelände zur Verfügung.

#### ***Lichtimmissionen***

Hinsichtlich des Schutzes von Arten mit Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen wird auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtemissionen – Beschluss des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 13.09.2012“ verwiesen.

**Baumschutz**

Für Arbeiten im Bereich von festgesetzten Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Es ist darauf zu achten, den Baumschutz vor Beginn der erforderlichen Baumaßnahme herzustellen und erst nach vollständigem Abschluss der Maßnahmen wieder zu entfernen.

**Kampfmittelverdachtsfläche**

Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um einen bombardierten Bereich. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann daher nicht ausgeschlossen werden. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, werden daher im Falle von Baumaßnahmen vor Beginn von Bodeneingriffen vorsorglich Erkundungsmaßnahmen (z. B. Sondierungen oder Bodenaushubüberwachung) in Bezug auf mögliche Kampfmittel empfohlen. Diese Maßnahmen sind grds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen. Sollten dabei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungsdezernat des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bzw. die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.

**DIN-Normen**

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Zum Schutz von Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zu beachten.

Diese können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

### Liste der heimischen Gehölzarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
<b>Großbäume</b>					
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	20 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	15 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	18 – 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	10 – 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	25 – 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25 – 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	<i>Populus tremula</i>	10 – 25 m	Sonne	anspruchlos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	20 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	25 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
<b>Mittelhohe Bäume und Kleinbäume</b>					
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grüngelbe Kätzchen	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orange-rote Beeren	
<b>Sträucher</b>					
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>	Bis 2 m	Sonne	gelbe Blüte	Früchte
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	rote Herbstfärbung	Früchte, Samen
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	2 - 4 m	Sonne bis Schatten	rot-schwarze Beeren	Früchte

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Stechpalme (Hülse)	<i>Ilex aquifolium</i>	5 - 6 m	Halbschatten bis Schatten	immergrüne Blätter, rote Beeren	Früchte
Schlehe (Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	0,80 – 1,5 m	Halbschatten bis Schatten	schwarze Beeren	
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	0,50 – 1,5 m	Halbschatten	rote Beeren	
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	0,50 – 1,5 m	Sonne	langanhaltende Blätter	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	Bis 3 m	Sonne	rosa duftende Blüten	
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	2 - 3 m	Sonne	rosa Blüten	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	1,5 - 3 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	5 - 8 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Bis 5 m	Sonne	silbrige Kätzchen	
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>	3 – 5 m	Sonne	rot-gelbe Kätzchen	
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>	2 – 6 m	Sonne	grün-gelbe Kätzchen	
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	3 – 7 m	Sonne	goldgelbe Kätzchen	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	3 – 7 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, schwarze Beeren	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	2 – 4 m	Sonne bis Halbschatten	gelbgrüne Blüte, rote Beeren	Samen
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	Früchte
<b>Bodendecker/ Kletterpflanze</b>					
Efeu	<i>Hedera helix</i>	Bis 20 m	Halbschatten bis Schatten	immergrünes Blatt	Früchte
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	3 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	