

## 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. 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)

## 3. 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).

## 4. Gehölzbestand

### 4.1. Einzelbäume

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)

## 4.2. Gehölzstreifen A

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche (A) mit „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ dürfen Gehölze nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Die vorhandene Gehölzreihe ist gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB zur Herstellung einer blickdichten Pflanzung dort mit standortheimischen Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste zu ergänzen, wo der vorhandene Gehölzbestand Lücken aufweist. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB).

Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen, wenn ein Gehölz biologisch abgängig ist.

Für den Fall des Abganges eines Laubbaumes bzw. Gehölzes 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 Gehölzreihe wieder ergänzen bzw. weiterentwickeln. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

## 5. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Maßnahmenfläche A 7

Auf der Maßnahmenfläche A7 sind durch entsprechende Pflanz- und Pflegemaßnahmen mind. 3.246 Werteinheiten nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages in der Bauleitplanung nachzuweisen.

Auf einer Fläche von 1.082 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. Die Maßnahme dient vorrangig der Neuentwicklung von Winterquartieren für Amphibien.

### Maßnahme A 8

Zum Ausgleich von möglichen Lebensraumbeeinträchtigungen für Fledermäuse sind im Plangebiet mind. 27 Fledermauskästen aufzuhängen. Sie sind in mehreren Gruppen zu 3 bis 5 Stück unter Verwendung unterschiedlicher Kastentypen an geeigneten Gehölzstrukturen aufzuhängen.

### Maßnahme A 9

Zum Ausgleich von Lebensraumbeeinträchtigungen für den Star sind im Plangebiet mind. 6 Nistkästen aufzuhängen.

## Maßnahme A 10

Für die im Gebiet verdrängten Brutvogelarten werden mit Fokus auf die Nachtigall, den Gelbspötter und die Goldammer externe Ausgleichsflächen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG hergerichtet, um eine ökologisch-funktionale Kontinuität von Lebensräumen ohne zeitliche Lücke zu gewährleisten. Die CEF-Maßnahme soll sicherstellen, dass nach Art und Umfang ausreichend geeignete Flächen für Vogelbruten im räumlichen Umfeld der durch das Neubauvorhaben zerstörten oder beeinträchtigten Neststandorte zur Verfügung stehen.

Insgesamt werden für die CEF-Maßnahme 1000 qm auf dem Flurstück 3/984, Flur 12, Gem. Langenhagen herangezogen. Die bereits entwickelte Gehölzpflanzung im Bereich des Waldrandes wird durch das Einbringen zusätzlicher Sträucher in dichtem Pflanzverband aufgewertet.

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

## 6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 besteht ein Kompensationsdefizit von 101.165 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 mit den externen Maßnahmen A1 bis A6 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: (Fläche A im Übersichtsplan)	mind. 80.305 WE
Gemarkung Krähenwinkel, Flur 8, Flurstücke 9, 10/1 und 13/6 (Fläche B im Übersichtsplan)	mind. 14.420 WE
Gemarkung Kaltenweide, Flur 24, Flurstück 52: (Fläche C im Übersichtsplan)	mind. 5.840 WE
Gemarkung Kaltenweide, Flur 8, Flurstück 2: (Fläche D im Übersichtsplan)	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)

## 7. Ein- und Ausfahrtverbot

7.1. 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 als zentrale Ein- und Ausfahrt zu nutzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.2. Eine ergänzende Zufahrt von der Straße „An der Neuen Bult“ bis zu einer Breite von max. 6,00 m ist zulässig, wenn diese sich auf die Funktion als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge bzw. Anlieferungsverkehr beschränkt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 8. 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)

## 9. 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:

- 9.1. 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.
- 9.2. Die maximale Leuchtpunkthöhe ist auf 6 m beschränkt.

- 9.3. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten)  
( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Hinweise:**

#### ***Geländehöhe***

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt 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 Grunddienstbarkeit 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.

**Archäologie**

Sollten bei Erd- und Bodenarbeiten archäologische Befunde und Funde zu Tage treten, sind diese gemäß § 14 NDSchG bei der zuständigen Behörde – dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - zu melden.

**Pflanzliste der standortheimischen Gehölze:**

- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monotyna*),
- Faulbaum (*Frangula alnus*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
- Sal-Weide (*Salix caprea*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*).