

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient den Zweckbestimmungen Schule sowie Anlagen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke. Innerhalb dieser Fläche sind diesen Nutzungszwecken dienende Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsfächen allgemein zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GR)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist maximal eine Grundfläche von 7.000 qm zu überbauen. Darin enthalten sind die Grundflächen jeglicher baulicher Anlagen und von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

(§19 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Höhenfestsetzung gilt als oberer Bezugspunkt bei Flachdächern die Attika und bei allen anderen Dachformen die Firsthöhe. (§18 Abs. 1 BauNVO)

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

3. Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb der Flächen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mehr als 50 m betragen. (§22 Abs. 4 BauNVO)

4. Stellplätze

4.1 Stellplätze

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

5. Begründungsmaßnahmen

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 9 standortthermische Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als Bäume und Sträucher für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze zu verwenden. (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan nach §9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt werden, über das normale Maß fachgerechter Baumpflege beschritten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen (Versiegelung, Wurzelkappung durch Wegebau etc.) geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gem. § 31 (1) BauGB zulassen.

- a) Wenn der Baum biologisch abgängig ist,
- b) Um die Verkehrssicherheitspflicht zu erhalten,
- c) Fachlich notwendige Unterhaltungs- und Auslichtungsmaßnahmen von Jungbäumen und Sämlingen, um den Konkurrenzdruck für die Altbäume zu minimieren und deren Lebenszeit zu verlängern. In Abhängigkeit des Standortes und des historischen, charakteristischen Gesamtbildes sind nur bei Bedarf Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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

Liste der heimischen Gehölzarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
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	silbrig-grünes Laub	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	25 - 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
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	grün-gelbe Kätzchen	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	

Sträucher					
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	weirote Herbstfärbung	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 - 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweifrigiger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	2 - 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffeliger 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
Pflaenhölchen	<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
Stechpalme (Hölse)	<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>	0,8 - 1,5 m	Halbschatten bis Schatten	schwarze Beeren	
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>	0,5 - 1,5 m	Halbschatten	rote Beeren	
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>	0,5 - 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	
Ohrl-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
Bodendecker / Kletterpflanzen					
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	

Die Verwendung von Obstgehölzen ist im Einzelfall zu prüfen.

6. Ein- und Ausfahrtsverbot

Ein in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Abschnitt ist ausschließlich als zentrale Ein- und Ausfahrt, von der planzechnerisch festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf die Gemeinbedarfsfläche, zu nutzen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

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

7. Leitungsrecht

Die Flächen A1 ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Hinweise:

Geländehöhe

Die mittlere Geländeöhe liegt im Plangebiet bei 49,70 bis 50,00 m.ü.N.N.

Kampfmittel

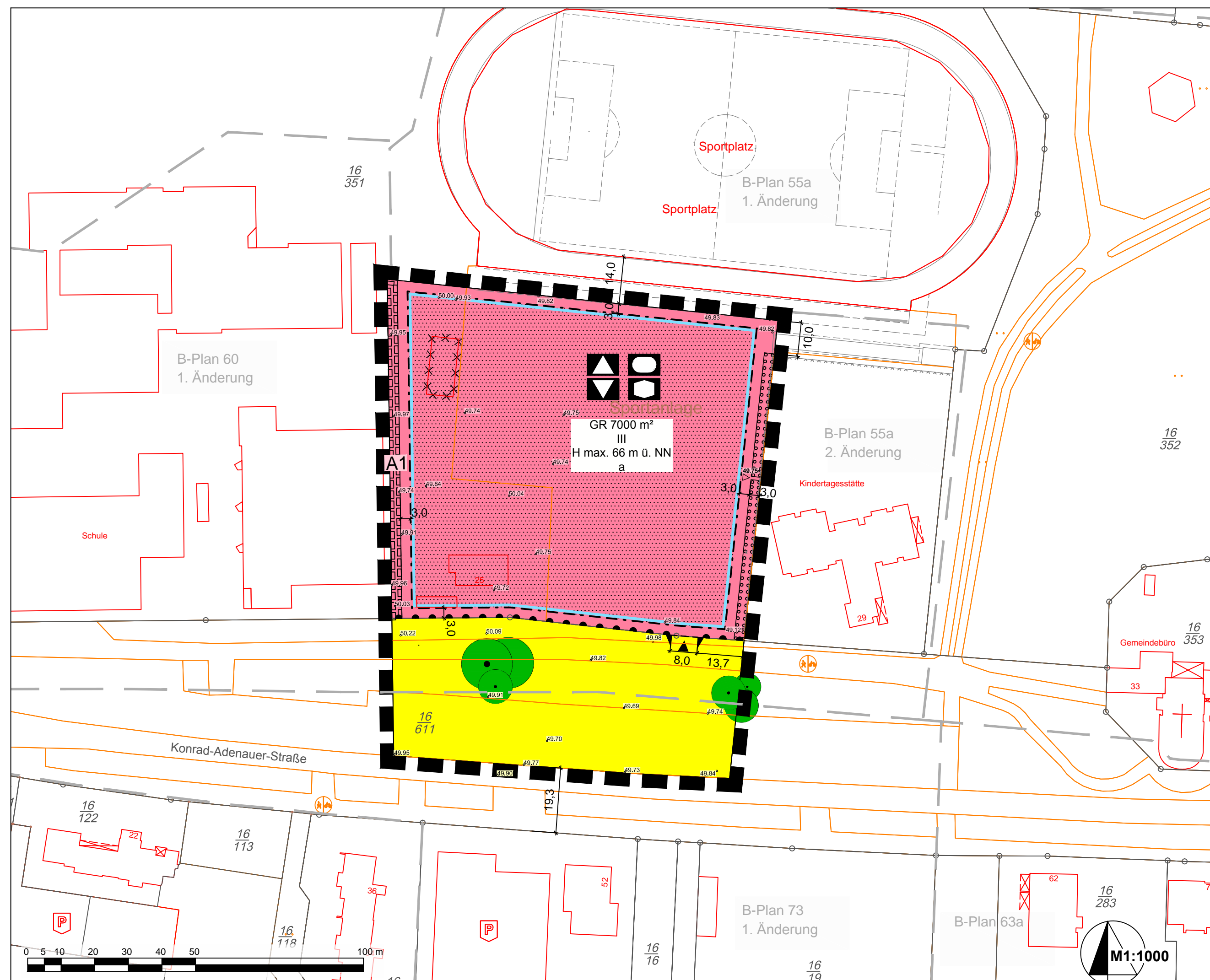
Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um keinen bombardierten Bereich. Trotzdem werden daher, um größtmögliche Sicherheit zu erhalten bei Baumaßnahmen vor Beginn von Bodeneingriffen vorsorglich Erkundungsmaßnahmen (z.B. Sondierungen oder Bodenschutzüberwachung) in Bezug auf mögliche Kampfmittel empfohlen. Diese Maßnahmen sind grds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen. Sollten dabei Bombenfindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungsbezirkamt des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bzw. die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Pkw-Parkplatz

Zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung vor Immissionsbelastungen ist der innerhalb der „Gemeinbedarfsfläche“ geplante Pkw-Parkplatz nicht in der Nachtzeit von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr zu nutzen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Flächeninhalts vom 18.12.1990. Zahlenangaben sind Beispiele

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (Ziff. 2.7.) (Photogrammetrie) GR 7000 m² max. Grundfläche für bauliche Anlagen (Ziff. 2.1.) H max. 66,00 m u. NN max. Bauwerkshöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (Ziff. 3.5.) nicht überbaubare Grundstücksflächen (Ziff. 3.2.) Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen (Ziff. 3.2.)

FLÄCHEN, EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Ab. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (Ziff. 4.1.) Zweckbestimmung: Schule Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (Ziff. 6.1.) Einfahrt (Ziff. 6.1.) Eingang (Ziff. 6.1.) Kein Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB) Einfahrtbereich (Ziff. 6.1.)

MAßNAHMEN ZUR LANDSCHAFTSPFLEGE

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

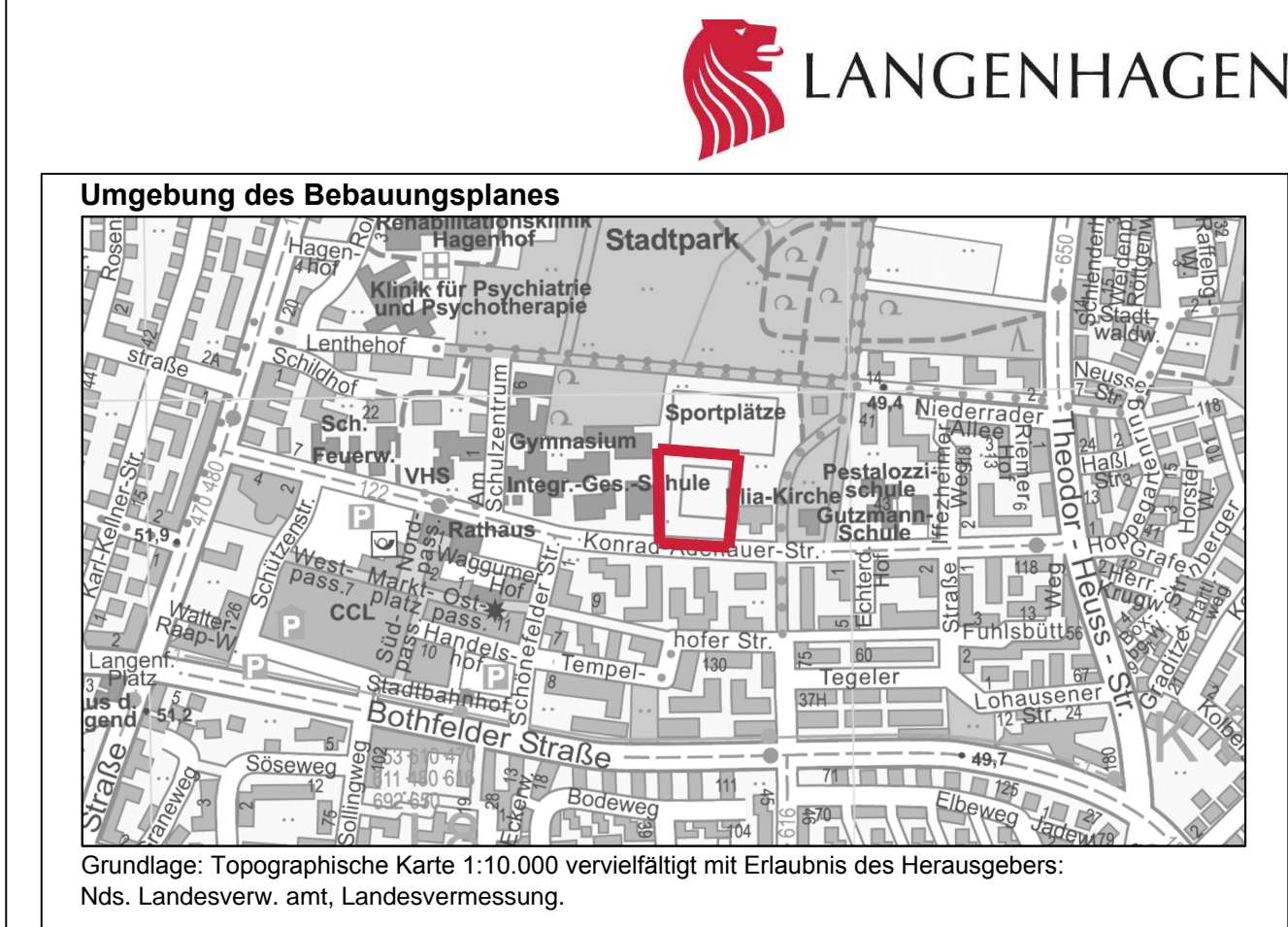
Erhaltung von Bäumen (Ziff. 13.2.) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2.) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ziff. 13.2.1.) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Ziff. 15.13.) H max. 66 m. ü.NN maximale zulässige Gebäudehöhe in Metern ü. NN (Ziff. 2.8.) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Ziff. 15.5.) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) St 49.82 Stelplätze Bestandshöhen im Gelände (nur hinweisender Charakter) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden B-Pläne B-Plan 55a 2. Änderung angrenzende B-Pläne

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

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 12.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>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 01.06.2018</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Abteilungsleiterin</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2018).</p> <p>Hannover, den _____</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover -</p> <p>gez.: _____ (Unterschrift) (Siegel)</p> <p>Az.: _____</p>
<p>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Rechtsverbindlichkeit</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in der in Langenhagen erscheinenden Lokaltitel "Langenhagen" der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen</p>	<p>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Rechtsverbindlichkeit</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ in der in Langenhagen erscheinenden Lokaltitel "Langenhagen" der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten 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>Bürgermeister</p>



Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches und des § 58 des NkmVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz) - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 124**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den _____

Bürgermeister Siegel

BEBAUUNGSPLAN NR. 124

"Nördlich Konrad-Adenauer-Straße"

M1:1000