

Bebauungsplan Nr. 124
"Nördlich Konrad-Adenauer- Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf vom 01.06.2018

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 Nutzungsflächen allgemein zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Ausnahmsweise 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)

Ausnahmsweise kann diese Bauwerkshöhe 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. Begrünungsmaßnahmen

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

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

6. Ein- und Ausfahrtsverbot

Ein in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnete Abschnitt ist ausschließlich als zentrale Ein- und Ausfahrt, von der planzeichnerisch 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 Geländehöhe 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 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.

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.