

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 in Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und bezieht sich auf die jeweils festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster).

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 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt, 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 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen,

- a) wenn der Baum biologisch abgängig ist
- b) um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dürfen Gehölze nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 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. Retentionsflächen (Regenrückhaltung)

Die im Plan eingetragenen Flächen sind so zu unterhalten, dass die Funktion der naturnah gestalteten Wasserrückhaltung dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von störenden Hindernissen, welche die Funktionalität beeinträchtigen könnten, frei zu halten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

6. Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 besteht ein Kompensationsdefizit von 14.676 Werteinheiten (WE) nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013).

Die Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 125 erfolgt mit der externen Maßnahmen A1 auf einer Teilfläche des folgenden Flurstückes, das Bestandteil des Kompensationsflächenpools der Stadt Langenhagen ist und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Plangebiet zugeordnet ist. Insgesamt werden mit der Maßnahme 14.496 Werteinheiten (WE) ausgeglichen.

Gemarkung Kaltenweide, Flur 8, Flurstück 3 (9.664 qm)

Mit der externen Kompensationsmaßnahme wird Intensivgrünland zu mesophillem Grünland aufgewertet.

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Zur Kompensation des Verlustes von drei Einzelbäumen ist mit der Maßnahme A 2 das Pflanzen von 9 standortheimischen Einzelbäumen im Wietzpark vorgesehen. Insgesamt werden mit der Maßnahme 180 Werteinheiten (WE) ausgeglichen.

Gemarkung Langenhagen, Flur 8, Flurstücke 16, 17 und 32/9

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Arten zu verwenden. Folgende Arten sind für die Pflanzungen geeignet:

- Schwarze Erle (*Alnus glutinosa*)
- Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- Moor Birke (*Betula pubescens*)
- Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
- Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Silber-Weide (*Salix alba*)
- Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)

6.2 CEF-Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG vorgesehen, um die Schaffung neuer Quartiere für Fledermäuse, den Star und den Haussperling sicherzustellen. Dafür werden **zwölf Fledermauskästen und zwölf Starenkäste** im Plangebiet aufgehängt. Die Nistkästen sind in mehreren Gruppen zu drei bis fünf Stück und unter Verwendung unterschiedlicher Kastentypen in den verbleibenden Gehölzbeständen aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Nr. 26 (1a) BauGB)

7. Ein- und Ausfahrtverbot

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8. 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:

- 8.1. 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.
- 8.2. Die maximale Leuchtpunkthöhe ist auf 6 m beschränkt.
- 8.3. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. mit Leuchtioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ mit einer max. Farbtemperatur v. 3000Kelvin)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Klimaschutz

9.1 Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bauliche oder sonstige technische Maßnahmen (z.B. Solar-, Wärmepumpen-, Biomasseanlagen) für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen, um den überwiegenden oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken.

Ausnahmsweise kann auch der Anschluss an ein Leitungsnetz erfolgen, das durch entsprechende zentrale Anlagen (z.B. Blockheizkraftwerke für die einzelnen Quartiere), welche erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nutzen, gespeist wird.

(§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.2 Nutzung von Solarenergie

Bei der Errichtung von Neubauten sind für die Hauptnutzung die baulichen und technischen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. (§9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.3 Ölheizungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen. (§9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissionshandelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des §72 Abs. 4 Nr. 1-4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen.

Örtliche Bauvorschrift nach § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind alle Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Gründach auszuführen.

Die Dachbegrünungsfläche ist mit min. 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuester Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 1.2 Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn min. 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

Hinweise:

Geländehöhe

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt bei 50,00 m bis 51,50 m über NHN.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück auf dafür festgesetzten Flächen zurückzuhalten. Das Grundwasser wurde in Bohrungen in rd. 1,20 – 1,50 m Tiefe unter derzeitiger Geländeoberkante (GOK) angetroffen. Die Grundwasserstände können aber ein bis zu 0,50 - 1,00 m höheres Niveau erreichen.

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.

Biotopschutz nach § 30 BNatSCHG

Im Bebauungsplan sind drei Biotope (A1-A3) nachrichtlich dargestellt.

A1-naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer

A2-Waldtümpel

A3-binsenreicher Flutrasen

Nach § 30 Abs. 1 + 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen führen können verboten. Bei Überplanung ist von den Zerstörungs- und Schädigungsverböten nach § 30 Abs. 3

BNatSchG eine Ausnahme bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Kampfmittelverdachtsfläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich teilweise 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.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 (4) Bundesbodenschutzgesetz. Im Fall einer Neubebauung ist die Altablagerung in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde der Region Hannover nach einem vorher abgestimmten Sanierungskonzept fachgerecht zu entsorgen. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

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.

Löschwasserbedarf

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 l/Min über zwei Stunden sicher zu stellen.

Artenschutz

Der Rückschnitt und die Rodung von Gehölzen und Bäumen darf nur in der Zeit zwischen dem 01.10 und 28.02. eines jeden Jahres – also außerhalb der Vogelbrutzeit – erfolgen, um unmittelbare Verluste von Vogelbruten zu vermeiden (§39 (5) BNatSchG). In dieser Zeit ist auch die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) vorzunehmen.

Gewässer III. Ordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewässer III. Ordnung. Hier gilt die z.Zt. gültige „Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung und über die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover (Gewässerunterhaltungsverordnung)“.

Richtfunkverbindungen

Innerhalb des Schutzkorridors dürfen nur bauliche und technische Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 16.00m errichtet und betrieben werden. Dies betrifft auch mobile Anlagen und kurzfristig in Nutzung stehende Anlagen (z.B. Baukräne).

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Zum Schutz von Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zu beachten. Diese kann 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
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	
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
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
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	

Die Verwendung von Obstgehölzen ist im Einzelfall zu prüfen.