

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 (3) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 und § 19 (4) BauNVO)

- 2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 + WA 3) sind Befestigungen von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden, bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nur zu 50% der Flächengröße mitzurechnen. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicherzustellen.
- 2.2 Ausnahmsweise können Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Windfänge, Balkone, Wintergärten und Erker die Baugrenzen in einer Breite von maximal 3,50 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.

## 3. Höhe der baulichen Anlagen

(§9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der Traufhöhe gilt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. In diesem Fall die private Erschließung, die als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger\*innen und der Ver- und Entsorgungsträger\*innen festgesetzt ist.

## 4. Abweichende Bauweise

(§9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO)

Innerhalb der abweichenden Bauweise kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen.

## 5. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen

(§9 (1) Nr. 2 und Nr. 20 BauGB i. V. mit § 5, § 12 (6), § 19 (4) Nr. 3 und § 23 (5) BauNVO)

- 5.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze.

- 5.2 Im gesamten Plangebiet ist jede über die gemäß § 19 BauNVO ermittelte zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen.

## 6. Begrünungsmaßnahmen

(§9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

### 6.1 Erhaltenswerter Baumbestand

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB standörtlich 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 Pflanzliste (s. Hinweis) auf dem Baugrundstück vorzunehmen.

### 6.2 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplatzanlagen drei standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind für die Anpflanzung standortheimische Laubbäume entsprechend der Pflanzliste (s. Hinweis) (vorgeschlagen werden Sommer-Linden (*Tilia cordata*), Berg- und Spitzahorne (*Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides*) mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2m, 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum nach FLL) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden..

### 6.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimische und standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen flächenhaft zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch neue zu ersetzen.

Für die im Rahmen der Nachverdichtung zu fällenden 5 Bäume sind 13 klimafeste Bäume mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2m) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen (s. Liste der heimischen Gehölzarten). Die drei anzupflanzenden Bäume, die unter Pkt. 6.3 standörtlich beschrieben sind, können auf die hier beschriebenen Anpflanzungen (ins. 13 Neupflanzungen) angerechnet werden

Im Kronen- bzw. Wurzelbereich der festgesetzten Bäume sind jegliche Flächenversiegelungen unzulässig.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§9 (1) Nr. 21 und § 9 (6) BauGB)

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht für die Anlieger\*innen und ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger\*innen festgesetzt.

## 8. CEF-Maßnahmen/Ausgleichsmaßnahmen

(§9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 26 (1a) BauGB)

### 8.1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Maßnahmen an Gehölzen

Zum Schutz der Gehölzbestände, der Wochenstuben von Fledermäusen sowie des Brutgeschäftes der Vögel werden die Baufeldfreimachung (Eingriffe in Oberboden und Vegetation) und Maßnahmen an Gehölzen wie Entnahme und Abschneiden der Gehölze nicht während der Vegetationsperiode durchgeführt. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung und des Gebäudeabrisses müssen vor dem 1. März bzw. nach dem 30. September eines Jahres erfolgen.

### 8.2 Umweltbaubegleitung

Das Bauvorhaben ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) zu begleiten. Aufgabe der UBB ist es, die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu begleiten und eine sachgerechte Ausführung sicherzustellen.

### 8.3 Vermeidung der Beeinträchtigung gebäudebewohnender Fledermausarten

Der Abriss des Garagenkomplexes soll in den Wintermonaten erfolgen (1. November bis 28. Februar). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die nördliche Garage vor dem Abriss durch die UBB oder anderem geeigneten Fachpersonal erneut auf den Besatz von Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern der Garagenkomplex unbesetzt ist, können alle potenziellen Einfluglöcher verschlossen werden.

## 9. Klimaschutz

(§9 (1) Nr. 23 a) und b) BauGB)

### 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 (mind. 65 %) 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.

### 9.2 Ölheizungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen.

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

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

(§9 (1) Nr. 20 BauGB)

10.1 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:

10.2 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.

10.3 Die maximale Leuchtpunkthöhe ist auf 6 m beschränkt.

10.4 Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. mit Leuchtioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ mit einer max. Farbtemperatur v. 3000Kelvin)

## 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.

1.2 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.

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

### 2. Traufhöhen

2.1 Die Traufhöhe der Gebäude im WA 3-Gebiet darf nicht höher als 6,50 m liegen.

2.2 Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Attika = höchster Punkt der Attika (obere Bezugshöhe) und der nächstgelegenen zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte (untere Bezugshöhe). Die zur Erschließung dienende Verkehrsfläche entspricht der als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger\*innen und der Ver- und Entsorgungsträger\*innen festgesetzten Fläche (private Erschließung).

### 3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche sein. Für Hecken aus standortheimischen Gehölzen gilt eine Höhenbegrenzung von 1,50 m über der Geländeoberfläche. Eine Höhenbeschränkung gilt nicht für gegebenenfalls notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen.

Als Bezugshöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Fahrbahnmitte heranzuziehen.

#### 4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur mit einer maximalen Flächengröße von 1 m<sup>2</sup> und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

#### 5. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 (3) und (5) NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr\*in, Entwurfsverfasser\*in oder Unternehmer\*in einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

# Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

## Regenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten. Der mittlere höchste Grundwasserstand kann mit +50,50 nNHN angesetzt werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist eine Ableitung in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal von max. 1/3 l/s möglich.

## 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 / DIN-Normen

Für Arbeiten im Bereich von festgesetzten Gehölzbeständen ist die DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Diese kann bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Es ist darauf zu achten, den Baumschutz vor Beginn der erforderlichen Baumaßnahme herzustellen und erst nach vollständigem Abschluss der Maßnahmen wieder zu entfernen.

## Kampfmittelverdachtsfläche

Ein Vorkommen von Kampfmitteln kann 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.

## 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.

## 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	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
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, orangefarbene 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	
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffliher 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
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	



Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
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
<b>Bodendecker/ Kletterpflanze</b>					
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.