

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 (3) 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 überdeckte Nebenanlagen und Terrassen, wenn diese Flächen aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen oder Okopflaster 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 und § 19 (4) 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) 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 zulässige Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdeckte, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen.

6. **Begrünungsmaßnahmen**
(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

- 6.1 **Erhaltungswerter Baumbestand**

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB standörtlich festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beseitigt, 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 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen, a) wenn der Baum biologisch abtötungsfähig ist b) um die Verkehrssicherheitspflicht 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 3 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 Spitzahorn (Acer pseudoplatanus und Acer platanoides) mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2 m, 12 m³ 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 fallenden 5 Bäume sind 13 klimafesere Bäume mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe mind. 2 x 2 m) und einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen (s. Liste der heimischen Gehölzarten). Die drei anzupflanzenden Bäume, die unter Pkt. 6.2 standörtlich beschrieben sind, sind auf die hier beschriebenen Anpflanzungen (insg. 13 Neupflanzungen) anzurechnen.

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 / Artenschutz**
(§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1) Nr. 26 (1a) BauNVO)

- 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 bei der sachgerechten Ausführung zu beraten.

- 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 Einflügelöcher 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 baulichen 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-Wärm-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 **Öheltungen**

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

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

10. **Schutz vor Lichtimmissionen**

- 10.1 Zum Schutz vor 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 Leuchtstoffen bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ mit einer max. Farbtemperatur v. 3000Kelvin).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 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 aller 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. **Einfriedigungen**

Einfriedigungen 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 1,80 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 m² und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

5. **Ordnungswidrigkeiten**

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 ÜBERNAHME

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 nNH 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 Lichtimmissionen – 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. 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 Bombenfundgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungszentrum 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.

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

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

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung am 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Art. 7 G vom 4. Januar 2023.

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	gelledertes Blatt	
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	Populus tremula	10 – 25 m	Sonne	anspruchslos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	20 – 35 m	Sonne	anspruchslos	
Stiel-Eiche	Quercus robur	25 – 35 m	Sonne	anspruchslos	
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	grün-gelbe 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	
Zweigflügeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Beängstiger	Cytisus scoparius	Bis 2 m	Sonne	gelbe Blüte	Früchte
Pflaflendrüchchen	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-Gelblatt	Lonicera periclymenum	3 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung am 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Art. 7 G vom 4. Januar 2023.



Aufstellungsbeschluss	Rechtsverbindlichkeit
Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 128 "Im Hohen Felde" (beschlussichtigtes Verfahren nach § 13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 08.02.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am XX.XX.20XX in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.
Langenhagen, den	Langenhagen, den
Bürgermeister Mirko Heuer	Bürgermeister Mirko Heuer
VA = Verwaltungsausschuss	
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	Plangrundlage
Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am XX.XX.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.XX.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.XX.2023 bis XX.XX.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom XX.XX.20XX, AZ ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Langenhagen, den	Hannover, den
Bürgermeister Mirko Heuer	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover - (Amtliche Vermessungsstelle)
	Unterschrift
Satzungsbeschluss	Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Der Rat der Stadt Langenhagen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.20XX als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.	Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am XX.XX.20XX dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.XX.20XX bis XX.XX.20XX öffentlich ausliegen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom XX.XX.20XX Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum XX.XX.20XX gegeben. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom XX.XX.20XX Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum XX.XX.20XX gegeben.
Langenhagen, den	Langenhagen, den
Bürgermeister Mirko Heuer	Bürgermeister Mirko Heuer
Entwurfsbearbeitung	Verletzung von Verfahrensvorschriften, Mängel und Abwägung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Hannover, den 13.06.2023	Langenhagen, den
	Bürgermeister Mirko Heuer
	Dipl.-Geogr. Ingrid Heineking/ Dipl.-Ing. Petra Preuß



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet s. Textliche Festsetzungen Nr. 1
-----------	--

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) s. Textliche Festsetzungen Nr. 2
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH	Traufhöhe s. Textliche Festsetzungen Nr. 3
FD	Flachdach
SD	Satteldach

BAUWEISEN, BAUGRENZEN § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

a	abweichende Bauweise s. Textliche Festsetzungen Nr. 4
—	Baugrenze s. Textliche Festsetzungen Nr. 5

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

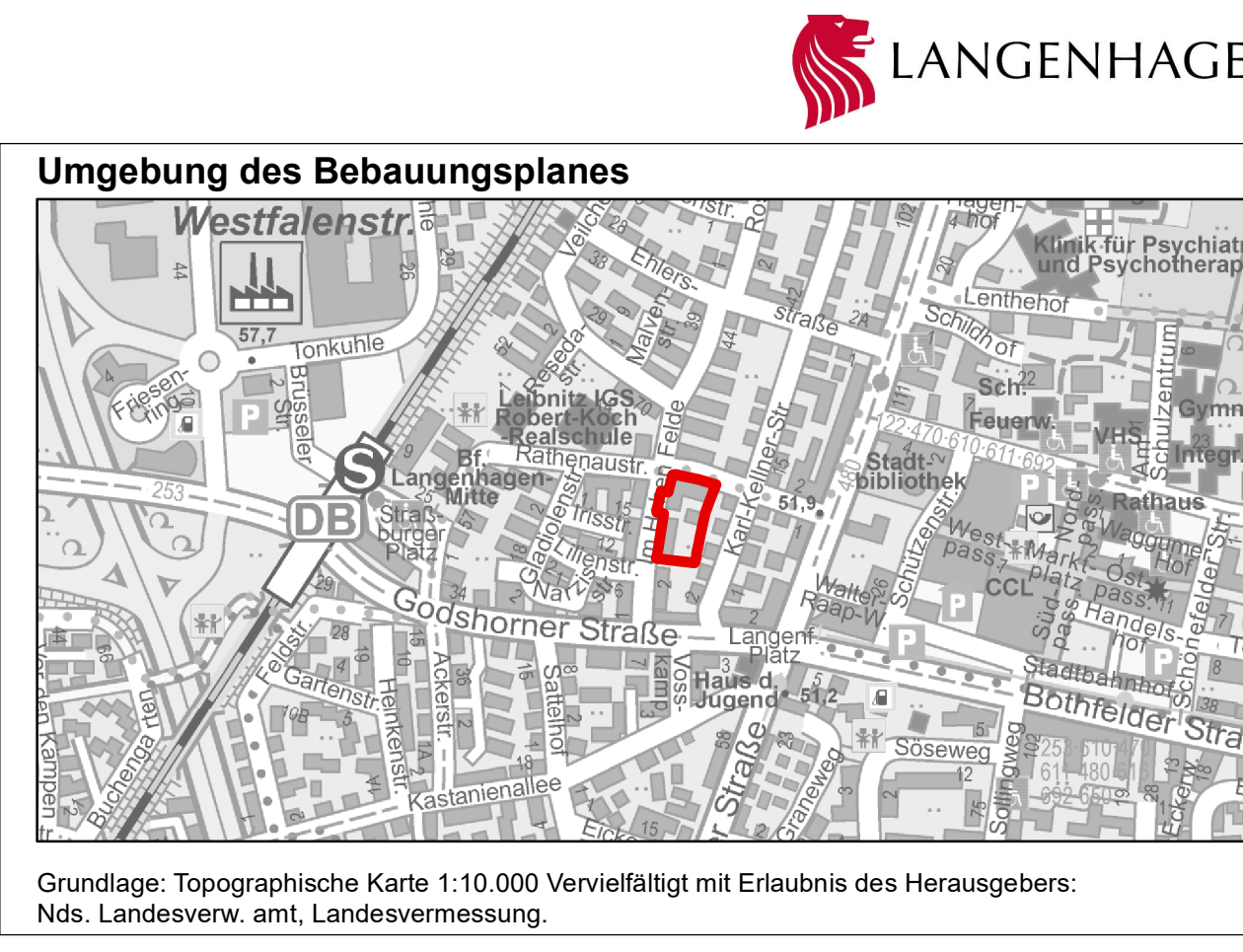
■	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB

●	Anpflanzen von Bäumen s. Textliche Festsetzungen Nr. 6.2
●	Erhalt von Bäumen s. Textliche Festsetzungen Nr. 6.1
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. Textliche Festsetzungen Nr. 6.3

SONSTIGE PLANZEICHEN

□	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
□	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger*innen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger*innen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
●-●-●-●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



BEBAUUNGSPLAN NR. 128

"Im Hohen Felde"

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

ENTWURF, Stand 13.6.2023

M 1:1.000