

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baubauart; Allgemeine Wohngebäude (WA) § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebäuden sind die anspruchswweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO
Innerehalt der allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 + WA 3) und Befestigung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdeckte Nebenanlagen...

2.2. Ausnahmsweise können Gebäude mit Treppenhäusern, Windtürmen, Bänken, Wintergärten oder Baugruben in einer Tiefe von maximal 1,50 m und in einer Tiefe von maximal 1,50 m überschreiten.

3. Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO
Als Bezugsfläche zur Bestimmung der Tieftiefe gilt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche...

4. Abwechslende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO
Innerehalt der abwechselnden Bauweise kann die Länge der Gebäude abwechselnd von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen i. Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 (4) und § 23 (5) BauNVO

5.1. Innerehalt der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 12a BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO anzufügen, 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 unverdichtet, versenkungstüchtige, bewachsene und/oder überdachte Grünfläche anzulegen.

6. Begrünungsmaßnahmen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 28 a BauNVO
6.1. Erhaltenswerter Baumbestand
Die in die Bebauungsplanung nach § 28 a Abs. 1 Nr. 20a BauNVO ständertlich festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschnitten...

6.2. Anpflanzen von Bäumen
Innerehalt des Plangebietes sind innerhalb der Flächen für Garagen und Stellplatzanlagen 3 standortdienliche Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerehalt des Geltungsbereiches sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimische und standortdienliche Bäume...

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 und § 9 (4) BauGB
Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger*innen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger*innen festgesetzt.

8. CEP-Maßnahmen / Artenschutz § 9 (1) Nr. 20 und § 1 (1) BauNVO
8.1. Zielsetzung der Baufelderschließung und der Maßnahmen an Gebäuden
Zum Schutz der Gebietsstände, der Wochenstuben von Fledermäusen sowie des Brutgeschäftes der Vögel werden die Baufelderschließung...

8.2. Umweltverträglichkeit
Das Bauverfahren ist nach einer Umweltverträglichkeit (UV) zu begutachten. Aufgabe der UVB ist es, die Umsetzung und Einhaltung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu begutten...

8.3. Vermeidung der Beeinträchtigung gebäudebenutzender Fledermausarten
Der Abriss des Garagenkomplexes soll in den Wintermonaten erfolgen (1. November bis 28. Februar).

8.4. Klimaszucht § 9 (1) Nr. 23 a) und § 24 BauNVO
8.1. Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien
Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten 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...

8.2. Einfriednungen
Einfriednungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche sein.

8.3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an der maximalen Flächenhöhe von 1 m und ausschließlich an der Stelle der Leistung zu setzen.

8.4. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauer*in, Erdverursacher*in oder Bauherr*in einer im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Bauwerkstatt auf der Grundfläche des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zweifelhafte, Ordnungswidrigen können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

8.5. Hinweise i. Nachweise / RECHNISCHE ÜBERNAHME
RECHNISCHE ÜBERNAHME
Regenwasser
Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten.

8.6. Lichtimmissionen
Hinreichend des Schutzes von Arten im Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen wird auf die Hinweise zu Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen - Beschluss des Ländersachverständigenrat vom 13.09.2012 - verwiesen.

8.7. Kamptrittsverbot
Ein Verbot von Kamptritten kann nicht ausgesprochen werden. Ein großräumige Sicherheit zu erhalten, werden aber im Falle von Baumarbeiten vor Beginn der Bodenarbeiten vorangesehen Erkundungsmaßnahmen (z. B. Sondierungen oder Bodenuntersuchung) in Bezug auf mögliche Kamptritte empfohlen.

8.8. Ansohlen
Ansohlen bei Erd- und Bodenarbeiten archaische Befunde und Funde zu Tage treten, sind diese gemäß § 14 NBauO bei der zuständigen Behörde - dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - zu melden.

8.9. Löschwasserbarrieren
Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbarrieren von 1.600 l/min über zwei Stunden sicher zu stellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachstuhl
Innerehalt des Plangebietes sind alle Flachdächer und alle fachseitigen Dächer bis auf eine Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Grün Dach auszuführen.

1.2. Die Dachübertragungsfläche ist mit min. 10 mm Substratbauwerk mit mineralischen granulierten Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachtragstruktur 2018 in neu ausgebauter Ausführung der Fachgesellschaft Landschaftsbau Landhäuser v. V. (FLV) extern zu kombinieren...

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

2. Dachflächen
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 aufstehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Außenkante der Auhne (oberer Bezugspunkt) und der nachstehenden zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche, gemessen an der Fahrbahnmitte (unterer Bezugspunkt).

3. Einfriednungen
Einfriednungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m über der Geländeoberfläche sein.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an der maximalen Flächenhöhe von 1 m und ausschließlich an der Stelle der Leistung zu setzen.

5. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauer*in, Erdverursacher*in oder Bauherr*in einer im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Bauwerkstatt auf der Grundfläche des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zweifelhafte, Ordnungswidrigen können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

6. Hinweise i. Nachweise / RECHNISCHE ÜBERNAHME
RECHNISCHE ÜBERNAHME
Regenwasser
Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten.

6.2. Lichtimmissionen
Hinreichend des Schutzes von Arten im Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen wird auf die Hinweise zu Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen - Beschluss des Ländersachverständigenrat vom 13.09.2012 - verwiesen.

6.3. Kamptrittsverbot
Ein Verbot von Kamptritten kann nicht ausgesprochen werden. Ein großräumige Sicherheit zu erhalten, werden aber im Falle von Baumarbeiten vor Beginn der Bodenarbeiten vorangesehen Erkundungsmaßnahmen (z. B. Sondierungen oder Bodenuntersuchung) in Bezug auf mögliche Kamptritte empfohlen.

6.4. Ansohlen
Ansohlen bei Erd- und Bodenarbeiten archaische Befunde und Funde zu Tage treten, sind diese gemäß § 14 NBauO bei der zuständigen Behörde - dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - zu melden.

6.5. Löschwasserbarrieren
Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbarrieren von 1.600 l/min über zwei Stunden sicher zu stellen.

LISTE DER HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN

Table with columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, GfMg. Lists various tree species like Ahorn, Buche, Eiche, etc.

HINWEISE I. NACHWEISE / RECHNISCHE ÜBERNAHME

RECHNISCHE ÜBERNAHME
Regenwasser
Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist ein ausreichender Abstand zum Grundwasser einzuhalten.

6.2. Lichtimmissionen
Hinreichend des Schutzes von Arten im Verhaltensänderungen infolge von Lichtimmissionen wird auf die Hinweise zu Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen - Beschluss des Ländersachverständigenrat vom 13.09.2012 - verwiesen.

6.3. Kamptrittsverbot
Ein Verbot von Kamptritten kann nicht ausgesprochen werden. Ein großräumige Sicherheit zu erhalten, werden aber im Falle von Baumarbeiten vor Beginn der Bodenarbeiten vorangesehen Erkundungsmaßnahmen (z. B. Sondierungen oder Bodenuntersuchung) in Bezug auf mögliche Kamptritte empfohlen.

6.4. Ansohlen
Ansohlen bei Erd- und Bodenarbeiten archaische Befunde und Funde zu Tage treten, sind diese gemäß § 14 NBauO bei der zuständigen Behörde - dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - zu melden.

6.5. Löschwasserbarrieren
Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbarrieren von 1.600 l/min über zwei Stunden sicher zu stellen.



Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 07.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 'Im Hohen Felde' (Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB) beschlossen.

Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Mikro Heur
VA - Verwaltungsverfahren

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 11.03.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Mikro Heur

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am XXX.XX.XX als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Mikro Heur

Entwurfsbeurteilung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgeprägt von
Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Mikro Heur

Stadt und Land
Forschung, Planung
Beratung

Dipl.-Geogr. Ingrid Henning / Dipl.-Ing. Petra Preuß

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 20 BauNVO
0.4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH Traufhöhe
FD Flachdach
SD Südlich

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

VERKEHRSFÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche

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

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 vervollständigt mit Einträgen des Herausgebers: NBS, Landesamt für Landesvermessung

Umgebung des Bebauungsplanes



Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 vervollständigt mit Einträgen des Herausgebers: NBS, Landesamt für Landesvermessung

Präambel

Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Siegel

BEBAUUNGSPLAN Nr. 128

"Im Hohen Felde"
Beschlussiges Verfahren nach § 13 a BauGB

Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Siegel

Planungszweck

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am XXX.XX.XX dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XXX.XX.XX als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Mikro Heur

Entwurfsbeurteilung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgeprägt von
Langenhagen, den _____ 2023

Bürgermeister
Mikro Heur

Stadt und Land
Forschung, Planung
Beratung

Dipl.-Geogr. Ingrid Henning / Dipl.-Ing. Petra Preuß