

Bebauungsplan Nr. 24, 5. Änderung „Gewerbegebiet Langenforth“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf

1. Mischgebiet (MI)

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

Das Mischgebiet 1 und 3 (MI 1, MI 3) wird dahingehend gegliedert, dass zusätzlich zu Satz 1 keine Wohnnutzung im Erdgeschoss zulässig ist.

§ 1 (7) 2 BauNVO)

2. Gewerbegebiet (GE)

2.1. Innerhalb der Gewerbegebiete sind

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten und
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 1 (5 und 6) BauNVO).

3. Einzelhandelsausschluss

Im gesamten Plangebiet (MI- und GE - Gebiete) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
(§ 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO)

Dies gilt nicht für:

Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher i.V.m. sonstigen Betrieben, falls diese im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet sind und wenn sich die Verkaufseinrichtungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die

städtebauliche Entwicklung und Ordnung nur unwesentlich auswirken. Eine untergeordnete Größe kann dann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschoßfläche des Betriebes ausmacht.

Kioske sowie der Verkauf von Backwaren sind ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB als Verkaufseinrichtungen im Mischgebiet zulässig.

4. Bauwerkshöhe

Gemäß § 16 (2) BauNVO werden im Bebauungsplan maximal zulässige Bauwerkshöhen festgesetzt. Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung kann als Ausnahme für einzelne Anlagen oder Bauteile zugelassen werden, wenn die besondere Eigenart des Betriebes dies erfordert.

5. Abweichende Bauweise

5.1 Offene Bauweise: Im gekennzeichneten Bereich „a“ kann die Länge der Gebäude, abweichend von der in § 22 (2) BauNVO beschriebenen offenen Bauweise, mehr als 50 m betragen (Einschränkung: Satz 2).

5.2 Geschlossene Bauweise: In demjenigen gekennzeichneten Bereich „a“, der entlang des mit einem Zu- und Abfahrtsverbot belegten Bereiches entlang der Straße „In den Kolkwiesen“ liegt, gilt in einer Tiefe bis 25 m, anders als in Satz 1, abweichend von der in § 22 (3) beschriebenen geschlossenen Bauweise, dass die geschlossene Bauweise auf der Gesamtlänge entlang der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche vorgeschrieben wird, mit dem Ziel der Aufrechterhaltung der lärmindernden Wirkung. Dabei gilt eine Mindesthöhe der baulichen Anlage von 6 m bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. (§ 22 (4) BauNVO)

6. Immissionsschutz

6.1. Aktiver Schallschutz

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Neben den Werten für das nicht eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_5) sind in den eingeschränkten Gebieten GE_1 bis GE_4 und GE_6 bis GE_9 Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

Teilfläche	L _{E,K} in dB(A)	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr
GE 1	62	47
GE 2	58	45
GE 3	63	46
GE 4	60	44
GE 5	65	50
GE 6	60	44
GE 7	63	48
GE 8	63	48
GE 9	60	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich Emissionskontingente L_{E,K} um folgendes Zusatzkontingent L_{E,K,zus}:

Bezugskordinaten x y		Richtungssektor A	Zusatzkontingent L _{E,K, zus,db(A)} tags/nachts
550685	5809240	90° - 240°	
für Teilflächen			
GE 1			3 / 3
GE 2			7 / 5
GE 3			2 / 4
GE 4			5 / 6
GE 5			---
GE 6			5 / 6
GE 7			2 / 2
GE 8			2 / 2
GE 9			6 / 8

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + LEK_{,zus,k}$ zu ersetzen ist.

6.2. Passiver Schallschutz

Gemäß § 9 (1) 24 BauGB sind für Aufenthaltsräume innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete passive Schallschutzmaßnahmen als "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende bewertete Schalldämmmaße sind als Mindestanforderung einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
VI	50	45

Der Lärmpegelbereich VI ist zur Bemessung des baulichen Schallschutzes heranzuziehen. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2016) darf bei offener Bebauung für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) gemindert werden.

7. Bepflanzungen

Der über die Grundflächenzahl von 0,8 hinausgehende Teil des Grundstücks ist zu bepflanzen, davon zu mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern, und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Verkehrsanlagen

Im gekennzeichneten Bereich sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. (Zur Bauweise siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2).

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 gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Werbeanlagen - Allgemeines

1.1 Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtschaltungen sind unzulässig.

1.2 Reflexfarben nach RAL 2005 (Leuchtorange), 2006 (Reflexorange), 2007 (Leuchthellorange) sind unzulässig.

2. Werbeanlagen - Mischgebiete (MI)

2.1 In den Mischgebieten entlang der Straße "In den Kolkwiesen" sind Werbeanlagen in einer Tiefe von 25 m nur an der Stätte der Leistung (Betriebsgrundstück) zulässig.

Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 6,00 m - bezogen auf OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - betragen

Die Werbeanlagen können Werbung für Hersteller oder Zulieferer mit anderen Betriebsstätten enthalten (gemischte Werbeanlage), wenn sich die Werbung für den genannten Hersteller oder Zulieferer in der Größe unterordnet. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Fremdwerbung nicht mehr als 1/3 der Gesamtwerbefläche in Anspruch nimmt

- 2.2 Innerhalb der Mischgebiete ist die Aufstellung von Werbetafeln mit wechselndem Plakatanschlag nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Ankündigungsplakate oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sportlicher Veranstaltungen mit nicht mehr als 0,5 m² Fläche.
- 2.3 Pro Baugrundstück ist jeweils nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind hinsichtlich ihrer Größe wie folgt begrenzt:
 - Die Werbefläche darf eine Breite von 1,50 m und eine Tiefe von 0,50 m nicht überschreiten.
 - Die Gesamthöhe der Werbeanlage darf nicht mehr als 3,00 m - bezogen auf OK der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - betragen.
- 2.4 Flachwerbeanlagen (parallel zur Fassade angebracht) sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig und in ihrer Größe wie folgt begrenzt:
 - Die Werbefläche darf eine Höhe von 1,00 m und eine Gesamtlänge von 5,00 m nicht überschreiten.
- 2.5 Das Errichten von Fahnenmasten und Anbringen von Auslegern (senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen) ist unzulässig.

3. Dächer

- 3.1 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.

- 3.2 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:

Aufgrund der langjährigen Nutzungen im Plangebiet sind Bodenkontaminationen nicht auszuschließen. Im Baugenehmigungsverfahren ist deshalb die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bombardierten Bereich.

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine konkreten Erkenntnisse darüber vor, wo genau eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung im Planbereich stattgefunden hat. Es wird insofern vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) dort befinden können. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird grundsätzlich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen (etwa) in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung o. Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind von dem Auftraggeber zu tragen. Gegebenenfalls kann auch der Fachdienst Ordnungswesen der Stadt Langenhagen kontaktiert werden.