

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
(§ 1 (6) BauNVO)

2. Gebäudehöhe

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf eine Gebäudehöhe von max. 14,00 m nicht überschritten werden.

Springt ein Staffelgeschoss mind. 3,00 m von der östlichen und südlichen Außenkante der Außenwand der darunter liegenden Vollgeschosse zurück, ist ausnahmsweise eine max. Gebäudehöhe von 16,00 m zulässig.

Die Gebäudehöhe gibt die Höhe des gesamten Bauwerks (einschließlich Dachkonstruktion) in Bezug zur Oberkante Fahrbahnmitte des Elbeweges an.

3. Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die im § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche dürfen die Flächen von Stellplätzen und deren Zufahrten, wenn sie aus Rasenpflaster mit mind. 3 cm breitem Fugenanteil hergestellt werden, nur zur Hälfte angesetzt werden.
(§ 19 (4) BauNVO)

4. Carports und Garagen

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für diesen Zweck gesondert festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 12 (6) BauNVO)

5. Überschreitung der Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Logien sowie Laubengänge und Vordächer ausnahmsweise um bis zu 1,50 m überschritten werden.
(§ 31 (1) BauGB)

6. Zu erhaltender Gehölzbestand/ Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke -soweit noch nicht vorhanden- aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten.

Bei Abgang von Gehölzen sind angemessene Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzarten der unten stehenden Pflanzliste vorzunehmen.

(9 (1) Nr. 25 a BauGB bzw. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

7. Immissionsschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ i.S. des BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetzes) vorzusehen. Folgende bewertete Schalldämmmaße sind nach DIN 4109 als Mindestanforderung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.a.
		Erf. R' _{w,res} des Außenbauteils in dB	
V	71 bis 75	45	40

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bothfelder Straße und der Stadtbahn. Durch dadurch verursachte Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte für ein WA-Gebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Aus diesem Grund werden für den Geltungsbereich „bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm“ im Sinne von Abschnitt 5 der DIN 4109 festgesetzt.

Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile ist vom Lärmpegelbereich V auszugehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn unter Beachtung der baulichen Gegebenheiten des geplanten Gebäudes auf der Grundlage der DIN 4109 nachgewiesen wird, dass ein hinreichender Schallimmissionsschutz der Aufenthaltsräume im Sinne der angesprochenen Norm bzw. Richtlinie sichergestellt ist.

Für Schlafräume im Lärmpegelbereich V, die mit ihren Fenstern ausschließlich der Bothfelder Straße oder der Kurt-Schumacher-Allee zugewandt sind, sind

schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die entsprechenden Schalldämmmaße im Rahmen einer gleichwertigen technischen Lösung nachgewiesen werden.
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8. Ein- und Ausfahrtsverbot

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze unzulässig.
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Pflanzliste standortheimischer 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	
Silber-Weide	Salix alba	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Winter-Linde	Tilia cordata	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	Ulmus minor	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
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	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Wild-Apfel	Malus sylvestris	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
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	
Lorbeer-Weide	Salix pentandra	10 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	Blatt duftet nach Balsam	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangerote 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	
Zweigrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingrieffliger 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
Wacholder	Juniperus communis	3 – 5 m	Sonne	immergrün	
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	2 – 4 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	Früchte
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	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	1 bis 2 m	Sonne	wenig Stacheln	
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

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	Früchte
Bodendecker/ Kletterpflanzen					
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	

Hinweise:

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung im Planbereich stattgefunden hat. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung des Bereiches nicht abschließend ausgeschlossen werden kann oder sich andere Kampfmittel (Granaten, Munition..) dort befinden können. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, ist vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) zu empfehlen. Diese Maßnahmen sind gds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Wegen der hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Zum vorliegenden Bebauungsplan erfolgte auf freiwilliger Basis eine Eingriffsbilanzierung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages von 2013. Das ermittelte Defizit von 943 WE wird innerhalb des Flächenpools Wietzeau 1 ausgeglichen und im Ausgleichskataster entsprechend dem Flurstück 10/1 (Flur 8, Gemarkung Krähenwinkel) zugeordnet.

Im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

DIN-Norm

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese kann bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.