Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 25c, 6. Änderung

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 Laubbaumarten 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 Nach DIN 4109	„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	anspruchslos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*	20 - 35 m	Sonne	anspruchslos	
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	25 - 35 m	Sonne	anspruchslos	
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	
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	
Deutscher Name	**Wissenschaftlicher Name**	**Höhe**	**Standort**	**Besonderheiten**	**Giftig**
Sträucher					
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*	4 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	*Corylus avellana*	5 - 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*	2 - 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffliger 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*	0,8 -1,5 m	Halbschatten bis Schatten	schwarze Beeren	
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*	0,5 -1,5 m	Halbschatten	rote Beeren	
Wilde Stachelbeere	*Ribes uva-crispa*	0,5 -1,5 m	Sonne	langanhaltende Blätter	
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*	1 - 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
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.

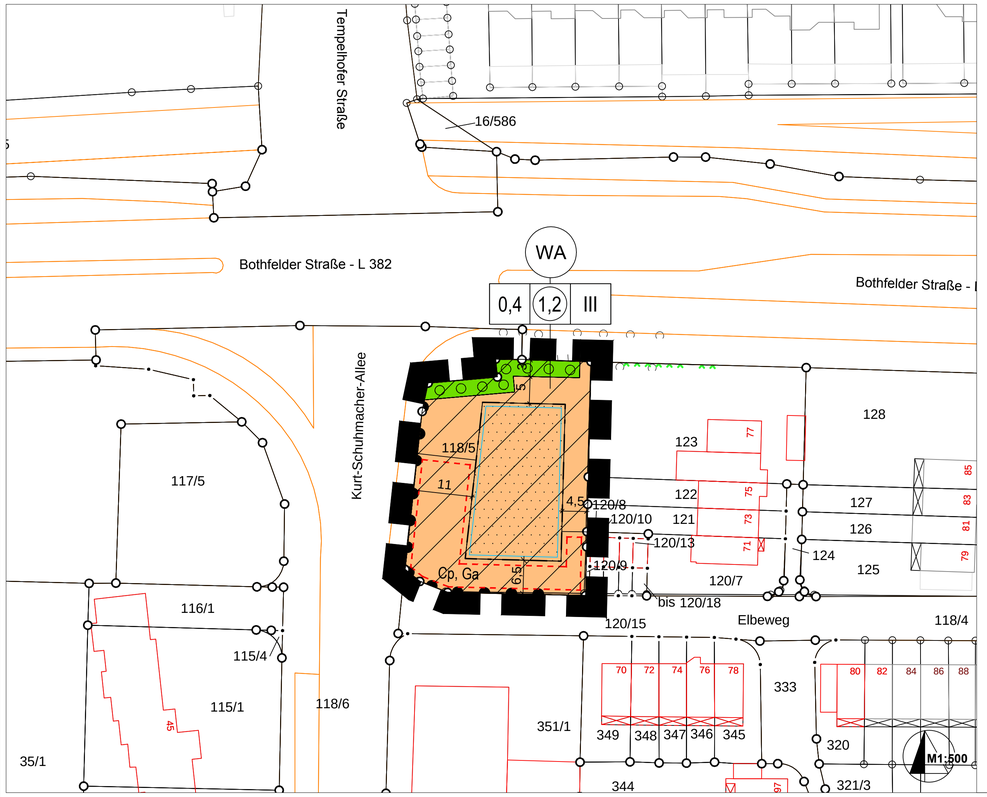
Wegen der hohen Grundwasserstände im Geltungsbereich können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung in den Schwankungsbereich des Grundwassers hineinreichen, sind daher in wasserdichter Bauweise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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990.

Zahlenangaben sind Beispiele

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — Grundflächenzahl
Sie gibt an, welcher Anteil des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überbaut werden darf (§ 19 BauNVO).

1,2 — Geschoßflächenzahl
Sie gibt an, wieviel m² Geschoßfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse
(Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

Baugrenze

GRÜNANPFLANZUNG

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Gemeinschaftsfläche
Zweckbestimmung: mit näherer Bezeichnung durch Text oder Planzeichen

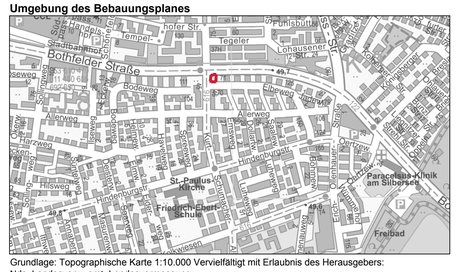
Cp, Ga — Carports, Garagen

Kein Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 04.05.2017.

LANGENHAGEN

Umgebung des Bebauungsplanes



Grundlage: Topographische Karte 1:10.000 Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverw. amt, Landesvermessung.

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **11.04.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **25c, 6. Änderung** als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am **09.05.2018** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

VA = Verwaltungsausschuss

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am **18.10.2018**

Langenhagen, den __.__.____

Abteilungsleiterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

© 2018 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.06.2012).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Überbaubarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei.

Hannover, den _____

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen -
Regionaldirektion Hameln - Hannover
- Katasteramt Hannover -

.....
(Unterschrift)

Az.:

Siegel

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am **20.08.2018** dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **08.09.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **17.09.2018** bis **16.10.2018** gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen.
Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten* Teilen vorgebracht werden können.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegen.*
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __.__.____ gegeben.*
Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom __.__.____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum __.__.____ gegeben.*

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

* nicht Zutreffendes streichen

Satzungsbeschluss

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

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ 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 __.__.____

Bürgermeister

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden
(§ 215 BauGB).

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (GVBl. S.46), zuletzt geändert am 06. April 2017 i.V.m. § 245 c des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576) zuletzt geändert am 02.03.2017 (GVBl. S. 48) hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 25c, 6. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den __.__.____

Bürgermeister

Siegel

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 c
6. Änderung
"Elbeweg-Nord"

Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)

M1:500

P:\Stadt\CAD\Proj_HP\FO\bp_25c_Gel\Planungs\Plan_25c_Gel_Stand 23.10.18 (ohne Datum.dwg