

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen bis zu 2 m überschritten werden, wenn es sich um Überdachungen der Eingangsbereiche, Windfänge, Balkone, Wintergärten und Treppenanlagen handelt. Diese dürfen höchstens 1/3 der Ansichtseite des Gebäudes einnehmen (§ 23 (3) BauNVO).

3. Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. (§ 12 BauNVO).

4. Passiver Schallschutz

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgende passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. $R'_{w, res}$ in dB) gemäß DIN 4109:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
III	35	30

Nachrichtlicher Hinweis:

Das Plangebiet liegt in der Nachtschutzzone gemäß des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sowie im Siedlungsbeschränkungsbereich gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017).

Hinweis:

Kampfmittelverdachtsfläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um einen bombardierten Bereich. Das Vorkommen von Kampfmitteln kann daher 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 Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, so ist unverzüglich das Kampfmittelbeseitigungsdezernat des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) bzw. die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen.

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.