

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 301, 6. Änderung „Stöckener Straße“

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Folgende nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. 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)

3. Überschreitung von Baugrenzen

Die nördliche und die südliche Baugrenze dürfen ausnahmsweise durch Balkone, Erker und Vordächer auf max. 50 % der jeweiligen Ansichtslänge des Gebäudes um bis zu 1,50 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig (§ 12 bzw. § 14 BauNVO).

5. Gehölzbestand/ Pflanzmaßnahmen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Gehölzstreifen aus heimischen Gehölzen der unten stehenden Pflanzliste - soweit noch nicht vorhanden- anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1,00 m nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB).

Die vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der 7 m breiten Pflanzstreifen sind dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

6. Immissionsschutz

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei nachgenutzten Räume, bei denen von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen ist (Schlaf-, Kinder- und ggf. Gästezimmer), passive Schallschutzmaßnahmen als "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen:

Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109: erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gebäudeaußenteils 35 dB

7. Zu- und Ausfahrtsverbot, Zu- und Ausfahrten

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Firsthöhe

Die Firsthöhe (max. Bauwerkshöhe) aller Gebäude im Plangebiet darf nicht höher als 11,50 m liegen.

Als Bezugshöhe für die festgesetzte Firsthöhe wird die fertig gestellte Oberkante Straßenmitte der Stöckener Straße herangezogen. Maßgeblich ist der höchste Ausbauhöhenpunkt im Bereich der Straße zur Grundstückszufahrtsseite.

2. Firstrichtungen

Innerhalb des Plangebiets ist durch Verwendung des betreffenden Planzeichens die Hauptfirstrichtung bei Wohngebäuden und sonstigen Hauptanlagen entsprechend einzuhalten.

3. Dächer

Die Dächer von Wohngebäuden und sonstigen Hauptanlagen im Plangebiet sind mit mindestens 25° Dachneigung auszubilden

Hinweise:

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung im Planbereich stattgefunden hat.

Vorsorglich wird 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.

Zu diesem Bebauungsplan erfolgte auf freiwilliger Basis eine Bilanzierung bzw. eine entsprechende Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen im Ausgleichskataster. Die Aufstellung der Bilanzierung erfolgte gemäß der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, des Niedersächsischen Städtetages von 2013. Das ermittelte Defizit von 2.432 WE wird innerhalb des Flächenpools Wietzeau 1 dem Flurstück 7 (Flur 8, Gemarkung Krähenwinkel) zugeordnet.

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gibt es Hinweise auf prähistorische Urnengräber, so dass für Erdarbeiten im Plangebiet eine Genehmigungspflicht nach § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) angezeigt ist. Inwieweit sich unter diesen Voraussetzungen noch archäologische Befunde erhalten haben, sollte zwecks Planungssicherheit mittels eines einzelnen Suchschnittes (4 m breit, etwa in Nord-Süd-Richtung mittig im festgelegten Baufenster) überprüft werden.

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.

Pflanzliste standortheimischer Gehölzarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	20 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	15 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	18 – 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	10 – 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	25 – 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	25 – 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (+Espe)	<i>Populus tremula</i>	10 – 25 m	Sonne	anspruchlos, dichtes Wurzel-	
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	20 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	25 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
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	
Zweigriffli-ger Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingriffli-ger 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	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
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	