

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 Fugenteil hergestellt werden, nur zur Hälfte angesetzt werden.

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 Gebäudeaufteilens 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 Ausbauhöhnenpunkt 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 grundsätzlichen 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.

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 Urengräber, 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 Bauftenster) 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 (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists various tree species like Acer platanoides, Betula pendula, etc.

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists shrub species like Acer campestre, Carpinus betulus, etc.

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists tree species like Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc.

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists shrub and tree species like Ribes nigrum, Rosa canina, etc.

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftlicher Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists groundcover plants like Hedera helix, Lonicera periclymenum.



Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301, 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.

Form for Aufstellungsbeschluss with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Bürgermeister).

Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am 22.11.2016

Form for Entwurfsbearbeitung with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Abteilungsleiterin).

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

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

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

Form for Planunterlage with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung).

Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Form for Öffentliche Auslegung with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Bürgermeister).

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ... in der in Langenhagen erscheinenden Lokaltitel "Langenhagen" der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Form for Rechtsverbindlichkeit with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Bürgermeister).

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.

Form for Beschleunigtes Verfahren with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Bürgermeister).

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.

Form for Satzungsbeschluss with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Bürgermeister).

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am ... in der in Langenhagen erscheinenden Lokaltitel "Langenhagen" der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Form for Rechtsverbindlichkeit with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (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).

Form for Verletzung von beachtlichen Vorschriften with fields for date, location (Langenhagen), and official signature (Bürgermeister).

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, 0,8 Geschosflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse, FH max 11,5 m Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: Symbols for non-buildable areas, single houses, open building, and boundaries.

VORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG: Symbol for main orientation (Hauptfirstrichtung)

GRÜNFLÄCHEN: Symbols for public green spaces, street greenery, and area boundaries.

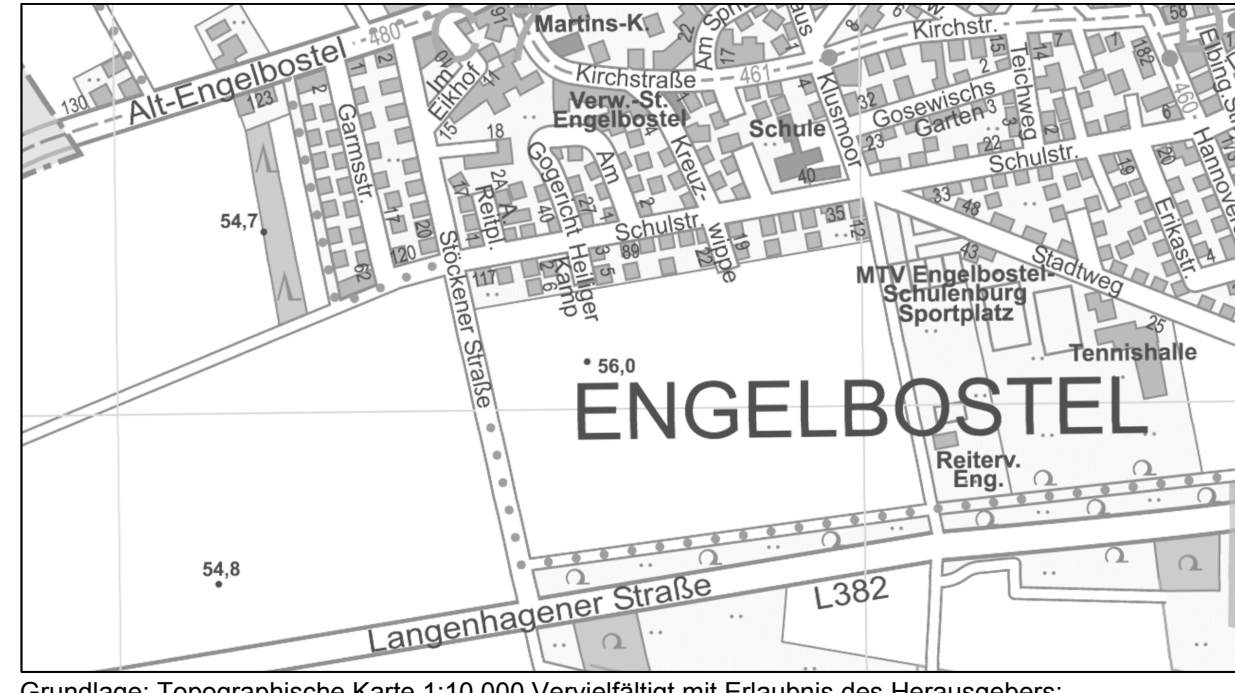
VERKEHRSFLÄCHEN: Symbol for entry (Einfahrt) and no connection to road parcels.

SONSTIGE PLANZEICHEN: Symbol for boundary of spatial scope of effect.

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



Umgebung des Bebauungsplanes



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

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. 301, 6. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Form for Langenhagen, den ...

BEBAUUNGSPLAN NR. 301, 6. ÄNDERUNG "Stöckener Straße" und örtliche Bauvorschrift. Includes map and official signature fields.