

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Dorfgebiet (MD1)**

Das Dorfgebiet wird gemäß §1 (4) BauNVO gegliedert. In dem gekennzeichneten Dorfgebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

MD1: Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 3, 5 und 6 BauNVO sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe

Damit sind gemäß §1(5) BauNVO Nutzungen nach §5 (2) Nr. 1,2,4,7,8 und 9 BauNVO Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §5 (3) BauNVO Vergnügungsstätten werden gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Nebenanlagen und Garagen**

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß § 14 (1) BauNVO und § 12 (6) BauNVO in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche zulässig.

**3. Immissionsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgendes bewertetes Schalldämmmaß für Außenbauteile ist als Mindestanforderung in dem festgelegten Lärmpegelbereich einzuhalten:

| Schutzzone-Lärmpegelbereich Nach DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches | Büroräume und ähnliches |
|---|---|-------------------------|
|   | Erf. R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB  |                         |
| Lärmpegelbereich IV                       | 40  | 35                      |

Bei Schlafräumen und Gästezimmern oder vergleichbar genutzten Räumen muss die erforderliche Raumlüftung durch den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden.

**Hinweise:**

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder derzeit keine Erkenntnisse darüber vor, dass eine kriegsbedingte Bombardierung stattgefunden hat bzw. eine Kampfmittelbelastung im Planbereich zu erwarten ist. Es wird dennoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung und das Vorhandensein anderer Kampfmittel nicht abschließend ausgeschlossen werden kann.

Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, empfehlen wir vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung). Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Für weitere Rückfragen dazu steht Ihnen der Fachdienst Ordnungswesen der Stadt Langenhagen unter der Tel.: 0511 73079212 gem zur Verfügung. 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 zu melden.

Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Erdarbeiten sind daher mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Langenhagen sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege-Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen.



**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**



Dorfgebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**



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



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



Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**



Offene Bauweise



Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksflächen



Zusätzliche Verdeutlichung der überbaubaren Grundstücksflächen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



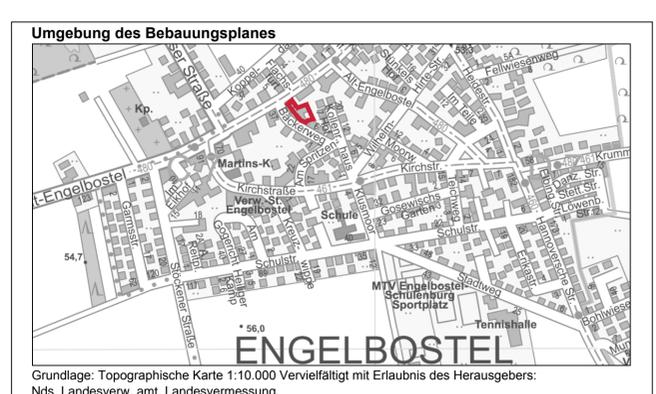
Nachtschutzzone gem. §1 (2) "FluLärmG"



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013.

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am <b>18.09.2017</b> die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. <b>312, 4. Änderung</b> als Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB) beschlossen.<br/>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> <p style="text-align: right;">VA = Verwaltungsausschuss</p>  | <p><b>Entwurfsbearbeitung</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Planung der Stadt Langenhagen am <b>28.11.2017</b></p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Abteilungsleiterin _____</p>  | <p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000</p> <p>Quelle: <b>Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</b></p> <p>© 2016 LGLN</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2012).</p> <p>Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen bis auf die mit (A) gekennzeichneten zwei Grenzpunkte geometrisch einwandfrei. An diesen Punkten verzichtet die Stadt Langenhagen mit Schreiben vom 04.06.2012 auf eine Grenzfestsetzung.</p> <p>Hannover, den _____</p> <p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Katasteramt -</p> <p>(Unterschrift) _____</p> <p style="text-align: right;">Siegel</p> |
| <p><b>Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.<br/>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.<br/>Der Auslegungszeitraum wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ verlängert.<br/>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben somit vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> | <p><b>Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB</b></p> <p>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.<br/>Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.<br/>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.<br/>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> <p style="text-align: right;">Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. * nicht Zutreffendes streichen</p> | <p><b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB</b></p> <p>Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.<br/>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.<br/><b>Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.</b><br/>Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.*</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p> <p style="text-align: right;">* nicht Zutreffendes streichen</p>   |
| <p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>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.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>   | <p><b>Rechtsverbindlichkeit</b></p> <p>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.</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>  | <p><b>Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren</b></p> <p>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).</p> <p>Langenhagen, den _____</p> <p>Bürgermeister _____</p>   |



**Präambel**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und des § 58 NkomVG Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes - alle genannten Rechtsvorschriften in der zur Zeit geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 312, 4. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ (Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 312**  
**4. ÄNDERUNG**  
**"Alt-Engelbostel / Bäckerweg"**