

**B - Plan Nr. 312,4. Änd.  
„Alt Engelbostel / Bäckerweg“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**04.04.2018**

---

**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:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	<b>Erf. <math>R'_{w,res}</math> des Außenbauteils in dB</b>	
<b>IV</b>	<b>40</b>	<b>35</b>

Bei Schlafräumen und Gästezimmern oder vergleichbar genutzten Räumen muss die erforderliche Raumlüftung durch den Einbau schallgedämmter 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 gern 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.

#### 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.