

Lage des Geltungsbereiches
Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Stadt Langenhagen
Region Hannover



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 319 "Resser Straße"

Rechtsplan

Entwurf



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 99 169 30
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 21.02.2019

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl

GH = 63 m ü. NHN _{max} Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhennull

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

- - - - - Baugrenze

3. VERKEHRSFLÄCHEN

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSEREBSEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

 Elektrizität (Trafo)

5. GRÜNFLÄCHEN

 private Grünfläche (s. textliche Festsetzungen)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT


 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

 Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

 Flurstücksnummer

 Bauwerk, topografisch erfasst

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ – Stadt Langenhagen

Stand 17.01.2019 (für § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzungen

0. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässig sind Nutzungen eines Gartenbaubetriebs:

- Überdachungen für gartenbaubetriebliche/landwirtschaftliche Anbaugeräte und die Lagerung von Hackschnitzen
- Stellplatzüberdachungen für gartenbaubetriebliche/landwirtschaftliche Fahrzeuge
- Stellplätze
- Hallen
- Werkstätten
- Gebäude mit Betriebsleiterwohnung und/oder Büronutzung

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich dürfen bauliche Anlagen die gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO zeichnerisch festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch notwendige technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen, etc.) überschritten werden.

3. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Durchlässigkeit von 270 l/(s*ha) ist dauerhaft zu gewährleisten.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Private Grünfläche G 1

Auf der Grünfläche ist mesophiles Grünland zu entwickeln. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzen-saatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiozert (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden. Die Fläche ist zweimal jährlich zwischen Juli und September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

In die Grünfläche ist ein Streuobstbestand zu integrieren und zu entwickeln. Dazu sind 13 hochstämmige regionaltypische Obstbäume (7x Apfel, 4x Süßkirsche, 2x Pflaume) mit einem Stammdurchmesser von mind. 12-14 cm in 2 Reihen anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Reihen

ist ein Pflanzabstand von mind. 7 m einzuhalten, der Abstand zwischen den Reihen hat mind. 6 m zu betragen. Ein Baumschutz ist zu gewährleisten.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Private Grünfläche G 2

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauchhecke in Pflanzabständen von max. 1,5 x 1,5 m zu auszubilden.

Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, mind. Breite 60 - 80 cm) zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen.

In die Fläche ist je 10 lfm mind. 1 hochstämmiger heimischer Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 12-14 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Die Auswahl der Baum- und Straucharten ist gemäß der nachfolgenden Tabelle vorzunehmen.

Liste der standortheimischen Gehölzarten für den Außenbereich und für Kompensationsflächen im Kontakt zum Außenbereich

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 Wurzelsystem	
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	
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</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 Blüten	
Echte Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
Sträucher					
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	5 - 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	2 - 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	2 - 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	rote Herbstfärbung	Früchte, Samen
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	2 - 4 m	Sonne bis Schatten	rot-schwarze Beeren	Früchte
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	1 - 2 m	Sonne bis Schatten	weiße Blüten	
Schlehe (Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Purier Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	gelblichgrüne Blüten	
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>	bis 3 m	Sonne	rosa duftende Blüten	
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>	1,5 - 3 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	5 - 8 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>	bis 5 m	Sonne	silbrige Kätzchen	
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>	3 - 7 m	Sonne	goldgelbe Kätzchen	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	3 - 7 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, schwarze Beeren	
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	2 - 4 m	Sonne bis Halbschatten	gelbgrüne Blüte, rote Beeren	Samen
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	1 - 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	Früchte
Bodendecker/Kletterpflanzen					
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	bis 10 m	Sonne bis Halbschatten	weißliche Blüten	
Efeu	<i>Hedera helix</i>	bis 20 m	Halbschatten bis Schatten	immergrünes Blatt	Früchte
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>	3 - 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	

5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der vorhandene Grünstreifen im Nordwesten des Geltungsbereichs entlang der L 308 „Resser Straße“ ist zu erhalten, sofern die Bepflanzung nicht den Bestimmungen der Bauverbotszone widerspricht.

Nachrichtliche Übernahmen

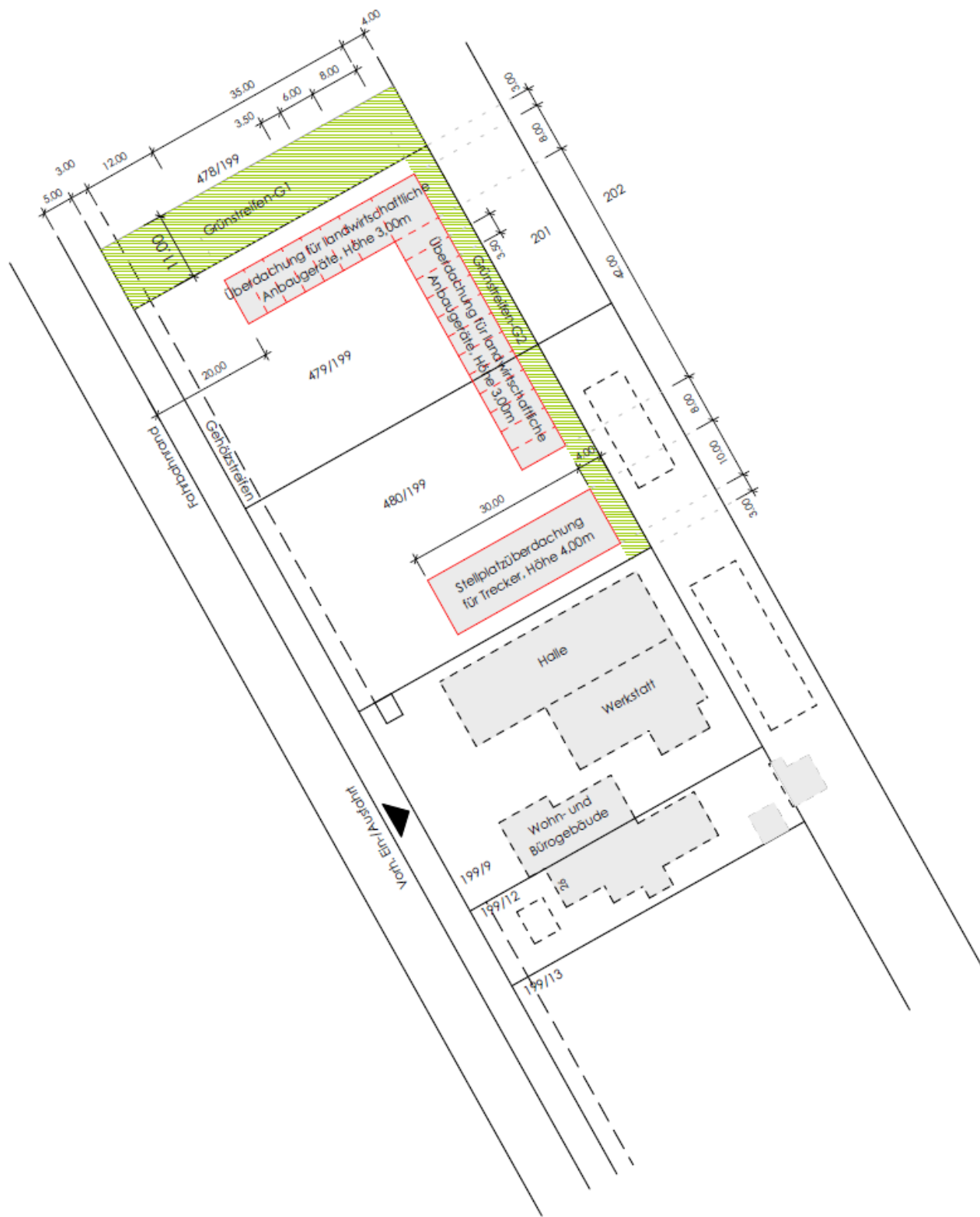
1. Bauverbotszone an der Landesstraße

Entlang der Landesstraße 380 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

2. Fläche für Schutz vor Fluglärm

Der Geltungsbereich liegt zum einen in der Tag-Schutzzone 1 ($L > 65 \text{ dB(A)}$) und der Nacht-Schutzzone ($L_{Aeq} \text{ Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$) oder NAT ($L_{p, Schw} = 6$ Fluglärmereignisse mit einem $L_{Amax} \geq 57 \text{ dB(A)}$ innen) des Lärmschutzbereichs des Flughafens Hannover – Langenhagen. Zum anderen befindet sich der Geltungsbereich im Siedlungsbeschränkungsbereich.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

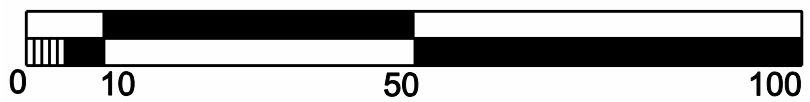


DÖRGERLOSCHERSCHNEIDER
 BERATENDE INGENIEURE ■ SACHVERSTÄNDIGE

HEINRICH-BENNE-STR 12
 30890 BARSINGHAUSEN
 Fon: 05105 / 52 75- 0
 Fax: 05105 / 52 75- 52
 www.ing-dls.de
 mail@ing-dls.de

Stand: 16.01.2019

Maßstab 1 : 1.000



Präambel

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGB. I S. 3634) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert am 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 223) hat der Rat der Stadt Langenhagen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Langenhagen, __.__.____

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 20.02.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 319 „Resser Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Langenhagen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Langenhagen, Gemarkung Engelbostel, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Nienburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.2018).

Celle, __.__.____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 08.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 12.09.2018 bis einschließlich 15.10.2018 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.09.2018 statt.

Langenhagen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ und die Begründung haben gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Langenhagen, __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ in seiner Sitzung am _____._____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Langenhagen, _____._____

.....
Bürgermeister

Genehmigung

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ ist durch die Genehmigungsbehörde Region Hannover (Az.: _____) vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Hannover, _____._____

.....
Region Hannover

Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____._____ in dem in Langenhagen erscheinenden Lokalteil „Langenhagen“ der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung“ und der „Neuen Presse“ ortsüblich bekannt gemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, _____._____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 319 „Resser Straße“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Langenhagen, __.__._____

.....
Bürgermeister

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012, mehrfach geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)