

Bebauungsplan Nr. 321 "Stadtweg Südost"

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet "Nahversorgung Engelbostel"

Innerhalb des Sondergebietes "Nahversorgung Engelbostel" sind nur die nachfolgend genannten Einzelhandelsbetriebe zulässig:

Lebensmittelmarkt mit maximal 1.100 m² Verkaufsfläche für den periodischen Bedarf (entsprechend der Langenhagener Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts). Dies sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümeriewaren
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen, Floristik
- Zeitungen und Zeitschriften

Als sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind innerhalb des Sondergebietes nur zulässig:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, hinsichtlich der Stellplätze mit ihren Zufahrten, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8. Weitere Überschreitungen sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

(§ 19 Abs. 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Bauwerkshöhe

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Bauwerkshöhe auf 63 m über NHN festgesetzt; die Beschränkung gilt nicht für Anlagen, welche ausschließlich für die Photovoltaik genutzt werden. Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung kann außerdem als Ausnahme für einzelne Anlagen, Bauteile oder untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, wenn die besondere Eigenart des Betriebes dies erfordert.

(§ 16 (2) BauNVO)

4. Abweichende Bauweise

Die Länge der Gebäude kann abweichend von der offenen Bauweise mehr als 50 m betragen.

(§ 22 (4) BauNVO)

5. Stellplätze und Bepflanzung

Pro 8 PKW-Stellplätze oder 100 qm Stellplatzfläche sind zu deren Untergliederung ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z.B. Baumhasel, Eberesche, Rotdorn) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 – 16 cm und 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheibe bzw. Pflanzfläche darf eine Größe von 2,30 m x 5,00 m nicht unterschreiten.

(§ 21 a (3) BauNVO) i.V.m. § 9 (1) 25 a BauGB)

6. Zufahrten

Es ist maximal eine Zufahrt auf einer Breite von max. 12 m zulässig.

Durch die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen sind auch ausnahmsweise Ein- und Ausfahrten sowie Durchwegungen jedweder Art nicht zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer auf Seiten des Sondergebietes sicher zu stellen.

(§ 9 (1) 25 BauGB)

7. Pflanzmaßnahmen im Sondergebiet

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (G1 und G2) sind heimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher flächenhaft zu pflanzen, zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch neue zu ersetzen.

Die im Bebauungsplan auf den Pflanzflächen festgesetzten Gehölze und sonstige Bepflanzungen dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulassen,

- a) wenn der Baum oder Strauch biologisch abgängig ist,
- b) um die Verkehrssicherheit zu verbessern.

In diesen Fällen sind angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Auf den mit G1, G2 und G3 festgesetzten Grünflächen (Pflanzflächen innerhalb des SO-Gebietes) sind auf unverdichtetem Boden flächenhafte Anpflanzungen gemäß folgender Maßgabe vorzunehmen:

- G1: Es sind flächenhaft standortheimische Bäume und Sträucher (Kategorien Bäume und Sträucher der unten stehenden Pflanzliste), Pflanzabstand 1,5 m, mindestens ein Baum pro 72 qm Pflanzstreifenfläche, zu pflanzen.
- G2: Es sind flächenhaft standortheimische Gehölze (Kategorien Bäume und / oder Sträucher gem. unten stehender Pflanzliste), Pflanzabstand 1,5 m zu pflanzen.
- G3: Es sind flächenhaft Sträucher und Rasen zu pflanzen.

(§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

8. Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserrückhaltung und -versickerung" ist als Gras- und Staudenflur oder Extensivgrünland zum Zwecke der Aufnahme und Versickerung des im Sondergebiet anfallenden Oberflächenwassers anzulegen, zu schützen und zu erhalten.

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

9. Externe Kompensation

Das für das Sondergebiet "Nahversorgung Engelbostel" nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages ermittelte, verbleibende Kompensationsdefizit von 8080 Werteinheiten ist auf folgenden externen Flächen auszugleichen:

- a. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme
Ackerbrache und CEF-Maßnahme Rebhuhn

5.000 WE auf 5.000 qm für Fläche CEF mit Blühstreifen in 2 Randbereichen:
Gemarkung Schulenburg, Flur 2, Flurstück 47/3

Die Werteinheiten sind als Ausgleichsmaßnahme der Eingriffsfläche des festgesetzten SO-Gebietes zugeordnet. Weiterhin liegt auf dieser Maßnahme die Fläche für die CEF-Maßnahme zur Bereitstellung eines Rebhuhn-Brut- und Lebensraumes.

- b. Maßnahme Artenreiches Grünland im Flächenpool der Stadt Langenhagen

3080 WE in Gemarkung Kaltenweide, Flur 24, Flurstück 78/1: 3.008 WE
Flurstück 77: 72 WE

Erfasst und zu erhalten gemäß Flächenpool sind mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA) und sonstiger Flutrasen (GFF), davon sind

1.331 WE als Ausgleichsfläche der Eingriffsfläche des festgesetzten SO-Gebietes zugeordnet,
1.749 WE als Ausgleichsfläche der Eingriffsfläche der festgesetzten Verkehrsflächen zugeordnet.

(§1a (3) BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Werbeanlagen

1. Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zeitlich begrenzte Ankündigungsplakate oder Bekanntmachungen kultureller, politischer oder sportlicher Veranstaltungen.
2. Beleuchtete Werbeanlagen müssen generell blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig.
3. Schriftzüge als Fensteraufkleber sind im gesamten Geltungsbereich nur im Erdgeschoss und nur bis zu einer Gesamthöhe von 30 cm zulässig. Die Beklebung von Fensteröffnungen mit blickdichter Folie ist unzulässig.
4. Die Flachwerbung (parallel zur Fassade angebracht) darf je Betrieb in sich nicht höher als 2 m und nicht länger als insgesamt 15 m sein; bei einer Höhe bis zu 1 m sind insgesamt weitere 10 m zulässig.
5. Ausleger (rechtwinklig zur Fassade angebracht) dürfen im gesamten Geltungsbereich eine Breite und Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
6. Innerhalb des Geltungsbereiches, im SO – Gebiet, ist max. eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Breite von 2 m und einer Höhe von 6 m zulässig.
7. Im SO – Gebiet können max. 3 Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Ökologische Vorgaben

1. Aus ökologischen Gründen sind Leuchten Richtung Boden auszurichten; es sind geschlossene Leuchten zu verwenden.
2. Aus ökologischen Gründen sind alle Dächer mit einem bepflanzten Dach zu versehen. Alternativ können ausnahmsweise auch flächendeckend Anlagen für Photovoltaik errichtet werden.

3. Material Außenwände

Mindestens 2 Fassadenseiten (nördliche und östliche Fassadenseiten) sind in grauem oder rotem bis rotbraunem Klinker auszuführen (RAL-Werte 3000-3013, 3016, 7000-7031, 8001-8016, 8023).

Wenn die übrigen Fassadenansichten nicht in Klinker ausgeführt werden, sind sie überwiegend in Putz auszuführen und dann gilt:

Auf der westlichen Fassadenseite sind aus Klinker (gem. o.g. Farbwerte) bestehende Mauerwerkslisenen mit mindestens insgesamt 15 % Flächenanteil pro Fassadenseite anzubringen.

Auf der südlichen Fassadenseite sind entweder aus Klinker (gem. o.g. Farbwerte) bestehende Mauerwerkslisenen mit mindestens 15 % Flächenanteil pro Fassadenseite anzubringen oder sie ist vollständig verputzt auszuführen; dann ist die Anlieferungseinhausung in einem anderem als dem auf der restlichen Fassadenseite verwendeten Farbton auszuführen.

3. Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen die Örtliche Bauvorschrift verstößt.

Hinweise

Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 53 m und 55 m über NHN.

Kampfmittel

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder keine unmittelbaren Erkenntnisse darüber vor, welche eine Kampfmittelbelastung im Planbereich vermuten lassen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird grundsätzlich empfohlen, vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen (etwa) in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung oder Tiefensondierung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind von dem Auftraggeber zu tragen.

Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst sind bislang zwar keine Bodendenkmale bekannt, aber in seinem Umfeld sind Urnenfunde bekannt, die auf eine prähistorische Besiedlung dieses Bereichs schließen lassen. Aus diesem Grund muss auch im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde, bei denen es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) handelt, gerechnet werden.

Daher ist sicher zu stellen, dass im Plangebiet vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer baumaßnahmenbedingten Zerstörung im Rahmen von Ausgrabungen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung, die im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasserprinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Vorhabenträgern wird empfohlen, frühzeitig mittels Suchschnitten zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind; die Suchschnitte sind genehmigungspflichtig und dürfen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Pflanzliste der heimischen Gehölzarten (Verwendung im Rahmen der Festsetzungen)

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	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
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	
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	
Bruch-Weide	<i>Salix fragilis</i>	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grüngelbe Kätzchen	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
Sträucher					
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
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	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Eingrifflicher 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
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
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	
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	
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/ Kletterpflanze (nur als sonstige Bepflanzung)					
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	

Die Verwendung von Obstgehölzen ist im Einzelfall zu prüfen.