
Bebauungsplan Nr. 443, 1. Änderung " Östlich Hermannsburger Straße "

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Grundflächenzahl

Im WA-Gebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur bis zu 25 % zulässig. Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf insgesamt 50 % ist für Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise zulässig, wenn diese aus versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen hergestellt werden.
(§ 19, Abs. 4, Satz 3 BauNVO)

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist in den gesondert gekennzeichneten Grundstücksbereichen (Punktraster) unzulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze im Bereich der o.g. Punktrasterflächen zugelassen werden, wenn sie im direkten Zufahrtsbereich einer Garage oder eines Carports angeordnet sind.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4. Passiver Schallschutz

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes folgende passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erf. $R'_{w, res}$ in dB)

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
III	35	30

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 84 Abs. 3 NBauO)

1. Dachneigungen

Innerhalb des WA-Gebietes sind die Dächer von Hauptanlagen mit einer Neigung von mind. 35° und max. 48° auszuführen. Bestimmte Gebäudeteile (z. B. Überdachungen, Erker, Wintergärten, Windfänge) dürfen ausnahmsweise mit Flachdächern ausgeführt werden, wenn diese eine Fläche von insgesamt 20 m² nicht überschreiten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur als an der Fassade der Hauptanlage angebrachte Werbeanlagen wie folgt zulässig:
Die Werbeanlagen sind als Flachwerbeanlagen nur an der der Straße Alt- Godshorn zugewandten Außenseite des Baukörpers bis zum Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses zulässig. Die Werbefläche darf eine Höhe von 50 cm und eine Gesamtlänge von 2,5 m nicht überschreiten. Ausleger sind zulässig, wenn eine Seitenlänge von 70 cm nicht überschritten wird.

Nachrichtliche Hinweise

1. Die Region Hannover ist als untere Bodenschutzbehörde bei einer zusätzlichen Überbauung auf den Grundstück Alt Godshorn 44 im Zuge des Bauantragsverfahrens zu beteiligen.

Da nicht völlig ausgeschlossen werden kann, dass die Nutzung des o.g. Grundstücks in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen geführt hat, ist in nachfolgenden Bauanträgen der Hinweis aufzunehmen, dass bei auffälligem Bodenaushub (Aussehen, Geruch und Konsistenz/ Beschaffenheit) die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Langenhagen oder die untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover – Fachbereich Umwelt zu informieren ist und der bisher angefallene Bodenaushub ohne Klärung des Entsorgungsweges und der Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde nicht entsorgt werden darf.

2. Die Schmutzwasser- und Regenwasseranschlussleitungen für die Neubebauung zur Straße Alt-Godshorn müssen über Leitungsrechte an die vorhandenen Hausanschlussleitungen auf dem Flurstück 108/ 4, Flur 4, Gemarkung Godshorn angeschlossen werden.

3. Nach Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdezernates besteht im Plangebiet kein Kampfmittelverdacht. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen aus dortiger Sicht keine Bedenken.

Dennoch ist das Vorkommen von Kampfmitteln nicht vollständig auszuschließen. 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.