Bebauungsplan Nr. 534 "Nördlich Bissendorfer Weg"

Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

1.1. Im reinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Innerhalb des reinen Wohngebietes beträgt die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude maximal zwei.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO und 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl

Innerhalb des reinen Wohngebietes gilt eine Grundflächenzahl von 0,3.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 25 % für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist zulässig; eine weitere Überschreitung bis zu insgesamt 50 % ist zulässig, wenn Flächen für Stellplätze, Zufahrten und sonstige nicht überdachte Nebenanlagen mit versickerungsfähigen Rasengittersteinen oder mit Rasenfugenpflaster mit mindestens 3 cm breiten Fugen oder Ökopflaster mit einer Durchlässigkeit von 270 l/s (ha) hergestellt werden. Die Durchlässigkeit ist dauerhaft sicher zu stellen.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Maß der baulichen Nutzung – Zulässige Grundfläche

Im WR-Gebiet ist jede über die gemäß §19 BauNVO ermittelte Grundfläche hinausgehende Fläche als unverdichtete, versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Planungen zur Landschaftspflege - Erhaltung von Bäumen

Der im Bebauungsplan festgesetzte Baum darf nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege hinaus beschnitten oder durch Einschränkung seiner Lebensbedingungen geschädigt werden. Der festgesetzte Baum ist, falls er biologisch

abgängig ist, mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum gemäß unten stehender Pflanzliste (Großbaum, 3xv, mit Ballen, StU 16-18) zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5. Planungen und Nutzungsregelungen zur Landschaftspflege - Pflanzmaßnahmen

Auf den im Reinen Wohngebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft heimische, standortgerechte Sträucher gemäß unten stehender Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je Baugrundstück ist weiterhin mindestens ein kleinkroniger Baum (Laub- oder Obstbaum) gemäß der unten stehenden Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung artenreicher Scherrasen zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und von jeglicher Bebauung frei zu halten.

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7. Externe Kompensation

Das für das Reine Wohngebiet nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages ermittelte, verbleibende Kompensationsdefizit von 5002 Werteinheiten wird auf folgender externen Fläche ausgeglichen:

Gemarkung Langenhagen, Flur 8, Flurstück 32/9 im Bereich des Wietzeparks (B-Plan Nr. 72, auf Ausgleichsfläche A6)

Maßnahme: Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland und Pflanzung von einer Feldhecke sowie von Laubbäumen

Die Werteinheiten sind als Ausgleichsfläche der Eingriffsfläche des festgesetzten Reinen Wohngebietes zugeordnet.

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

8. Gewässerunterhaltung mit Geh- und Fahrrecht

In einem Abstand von 5 m westlich und östlich des Gewässers III. Ordnung wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der für die Unterhaltung zuständigen Behörde oder der mit dieser Aufgabe betrauten Körperschaft festgesetzt. Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

9. Schallschutzmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes einzuhalten:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bei nachtgenutzten Räumen, bei denen von einem erhöhten Ruhebedürfnis auszugehen ist (Schlaf- und Kinderzimmer), passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Vorhaben daher nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

Das erforderliche Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils im Lärmpegelbereich II ist gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen mit 30 db festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen in Form von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports ausgeschlossen.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Pflanzliste

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	20 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	leuchtend gelbe Herbstfärbung	
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa	15 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	braune Kätzchen	
Sand-Birke	Betula pendula	18 – 25 m	Sonne	weiße Rinde	
Moor-Birke	Betula pubescens	10 – 20 m	Sonne	weiße Rinde	
Rotbuche	Fagus sylvatica	25 – 30 m	Sonne bis Schatten	gelbe Herbstfärbung	
Esche	Fraxinus excelsior	25 – 40 m	Sonne bis Halbschatten	gefiedertes Blatt	
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris	10 - 30 m	Sonne	gelbe Kätzchen	
Zitter-Pappel (Espe)	Populus tremula	10 – 25 m	Sonne	anspruchlos, dichtes Wurzelsystem	
Trauben-Eiche	Quercus petraea	20 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Stiel-Eiche	Quercus robur	25 – 35 m	Sonne	anspruchlos	
Silber-Weide	Salix alba	15 – 25 m	Sonne	silbriges Laub	
Winter-Linde	Tilia cordata	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flatter-Ulme	Ulmus laevis	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	Ulmus minor	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	Acer campestre	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	Carpinus betulus	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wild-Apfel	Malus sylvestris	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
Sträucher					
Hasel	Corylus avellana	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweiggrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
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

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	1 – 2 m	Sonne bis Schatten	weiße Blüten	
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	gelblichgrüne Blüten	
Hunds-Rose	Rosa canina	bis 3 m	Sonne	rosa duftende 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	
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

Örtliche Bauvorschrift

gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. First- und Traufhöhen

Die maximale Firsthöhe (max. Bauwerkshöhe) im reinen Wohngebiet beträgt 9 m.

Die maximale Traufhöhe im reinen Wohngebiet beträgt 5 m.

Die Traufhöhe gibt die Höhe des Schnittpunktes Außenkante aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Sparren und der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an.

Als Bezugshöhe für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird die fertig gestellte Oberkante Straßenmitte der in südlicher Richtung nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße herangezogen. Maßgeblich ist der höchste Ausbauhöhenpunkt im Bereich der Straße zur Grundstückszufahrtsseite.

2. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden im reinen Wohngebiet sind mit einer Dachneigung von mindestens 35° bis maximal 50° auszubilden. Bestimmte Gebäudeteile (Überdachungen, Erker, Wintergärten, Windfänge) dürfen mit Flachdächern ausgeführt werden, wenn diese eine Fläche von 25 qm nicht überschreiten.

Geringere Dachneigungen der Hauptgebäude bis zu 15° sind zulässig, wenn diese Dachflächen mit einer Dachbegrünung, alternativ auch mit Anlagen für Solarenergie, versehen werden.

Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen, die Hauptfirstrichtung ist in Ost-West-Richtung herzustellen. Ausnahmsweise kann eine Abweichung erteilt werden, wenn das Dach als extensives Gründach ausgeführt wird; dann ist auch die geringere Dachneigung bis zu 15° zulässig.

Weiterhin ist eine einseitig geneigte Dachfläche (Pulldach) dann zulässig, wenn sie gen Süden geneigt ist; die Traufhöhe gemäß textlicher Festsetzung ist in südliche Richtung einzuhalten und die Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung, alternativ auch mit Anlagen für Solarenergie, zu versehen.

3. Ordnungswidrigkeit

Eine Ordnungswidrigkeit begeht, wer gegen die Örtliche Bauvorschrift verstößt.

Hinweise

Schallimmissionen

Bahn: Im Plangebiet wirkt sich insbesondere die westlich gelegene Bahntrasse auf die Lärmsituation aus. Gemäß der Erhebung im Lärmaktionsplan der Stadt Langenhagen aus dem Jahr 2010 sind im Plangebiet Immissionspegel von tagsüber bis zu 55 db(A) und nachts zwischen 45 db(A) und 50 db(A) anzunehmen.

Flughafen: Rund 100 m südlich des Plangebietes beginnt der Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens; mit Überflügen und damit verbundener Belastung durch Fluglärm ist zu rechnen.

Kampfmittel

Der Stadt Langenhagen liegen zur Zeit keine unmittelbaren Erkenntnisse darüber vor, welche eine Kampfmittelbelastung im Planbereich vermuten lassen.

Vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung *LGLN* wird für das Plangebiet jedoch eine Luftbildauswertung empfohlen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel (Bomben, Granaten, Munition, etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, wird ausdrücklich 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 vom Auftraggeber zu tragen.

Sollten bei Erdarbeiten Land- oder Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Oberflächenwasserversickerung

In den reinen Wohngebieten anfallendes Oberflächenwasser sämtlicher Dachflächen, Wohnwege und sonstiger befestigter Flächen wie Zufahrten oder Stellplätze ist zur Versickerung zu bringen. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen.

Gewässerunterhaltung

Für die Unterhaltung des Entwässerungsgrabens gilt für alle Anlieger die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung und über die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der festgesetzten Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes „Fuhrberger Feld“ der Stadtwerke Hannover AG. In diesem Bereich dürfen keine Maßnahmen durchgeführt werden, die die Grundwasserbeschaffenheit gefährden können (§ 2 Abs. 2 Satz 1 NWG).

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen bzw. baulichen Veränderungen sind die Schutzbestimmungen der „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Fuhrberger Feld“ (Nds. Mbl. Nr. 5/1996, S. 145) vom 01.02.1996 einzuhalten.

DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Diese und andere außerstaatliche Regelwerke können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.