

1. Kerngebiet

1.1. In dem MK-Gebiet sind zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
(§ 1 (4) Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 7 BauNVO)

1.2. In dem Kerngebiet sind alle Ausnahmen entsprechend § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.3. In dem MK-Gebiet sind Vergnügungsstätten und Sexshops sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
(§ 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO)

2. Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise kann die Länge der Gebäude abweichend von der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen
(§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauwerkshöhen

Im Plangebiet ist die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Bauwerkshöhe von 69,70 m über NHN (Normalhöhennull) kann ausnahmsweise durch Gebäudeteile wie z.B. Aufzugsschächte, technische Lüftungsanlagen u. ä. um bis zu 3,00 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Ein- und Ausfahrtsverbot

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten entlang der Grundstücksgrenze unzulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im Kerngebiet eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht A gilt in folgendem Umfang:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrecht zugunsten der für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke zuständigen Unternehmen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

6. Immissionsschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, erfüllen wie er nachfolgend festgelegt ist:

Für die Gebäudefassaden, die direkt zur Konrad-Adenauer-Straße und zur Schönefelder Straße orientiert sind, sind in allen Geschossen die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III einzuhalten.

Für die dem Waggumer Hof direkt zugeordneten Gebäudefassaden ist in allen Geschossen der Lärmpegelbereich II einzuhalten.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in dB:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	30	30
III	35	30

Soweit sich durch Abschirmungseffekte die vorhandenen Außenlärmpegel **nachweisbar** reduzieren und entsprechend DIN 4109 geringere Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße zugrunde zu legen sind, können gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend heruntergestuft werden.

7. Zu erhaltender Baumbestand

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß fachgerechter Baumpflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen (Versiegelung, Wurzelkappung durch Wegebau etc.) geschädigt werden. Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Langenhagen gem. § 31 Abs.1 BauGB zulassen,

- a) wenn der Baum biologisch abgängig ist,
- b) um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten.

Für den Fall des Abgangs eines festgesetzten Baumes ist eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

8. Klimaschutz

8.1. Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Plangebiet sind bei Neubauten bauliche oder sonstige technische Maßnahmen (z.B. Solar-, Wärmepumpen-, Biomasseanlagen) für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung i. V. m. quartiersbezogenen Nahwärmenetzen vorzusehen, um den überwiegenden oder kompletten Energiebedarf des Gebäudes hierüber abzudecken.

Alternativ kann auch der Anschluss an ein Leitungsnetz erfolgen, das durch entsprechende zentrale Anlagen (z.B. Blockheizkraftwerke für die einzelnen Quartiere), welche erneuerbare Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nutzen, gespeist wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.2. Nutzung von Solarenergie

Bei der Errichtung von Neubauten sind für die Hauptnutzung die baulichen und technischen Maßnahmen für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

8.3. Ölheizungen

Im gesamten Plangebiet ist bei Neubauten zur Verbesserung der Luftqualität die Verbrennung von Heizöl ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Eine Ausnahme bilden die Anlagen, die dem Treibhaus-Immissionshandelsgesetz unterliegen oder einen der Ausnahmetatbestände des § 72 Abs. 4 Nr. 1-4 Gebäudeenergiegesetz (GEG) erfüllen.

Örtliche Bauvorschrift nach § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

- 1.1. Innerhalb des Kerngebietes sind alle Flachdächer und alle flachgeneigten Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 15° Grad als extensives Gründach auszuführen.

Die Dachbegrünungsfläche ist mit mindestens 15 cm Substrataufbau mit standortangepassten einheimischen Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern unter Berücksichtigung der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (in neuester Ausgabe) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- 1.2. Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie („Solar-Gründach“) ist zulässig, wenn mind. 50 % der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleiben.

Hinweise:

Kampfmittel

Der Stadt Langenhagen liegen nach Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder für eine Teilfläche Erkenntnisse darüber vor, die eine Kampfmittelbelastung im Planbereich vermuten lassen. 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.

Es kann darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden, dass noch andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Sollten bei Erdarbeiten Land- oder Luftkampfmittel gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu melden.

DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Die Ausführung von extensiv begrüntem Dächern richtet sich nach der Dachbegrünungsrichtlinie 2018 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL).

Für die Ausführung von „Solar-Gründächern“ wird auf die Fachinformation des Bundesverbandes Gebäudegrün e.V. (BuGG) hingewiesen.

Diese können bei der Stadt Langenhagen, Abt. 61, Stadtplanung und Geoinformation zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme:

Zwei bestehende Richtfunkverbindungen grenzen im Südosten nah an das Plangebiet an. Der horizontale Schutzbereich ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Der vertikale Schutzbereich befindet sich darüber in einem vertikalen Korridor zwischen 15 m und 45 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.