

Textliche Festsetzungen

BP 708, 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind soziale und kulturelle Einrichtungen einschließlich Kindertagesstätte (Kita) und Dorfgemeinschaftshaus. Weiterhin zulässig ist die Nutzung mit der Zweckbestimmung „Kommunale Verwaltung“.

Es sind max. drei Wohnungen – davon eine für Aufsichtspersonen (Hausmeister) – ausnahmsweise zulässig. (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

2. Abweichende Bauweise

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

3. Zu erhaltender Baumbestand

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkungen ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden.

Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde gemäß § 31 (1) BauGB zulassen, wenn

- a) der Baum biologisch abgängig ist.
- b) um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

In diesen Fällen sind angemessene Ersatzpflanzungen mit standortheimischen Laubbaumarten der unten stehenden Pflanzliste vorzunehmen.

Abgrabungen, Bodenaufschüttungen und Entwässerungsanlagen sind im Kronenbereich der festgesetzten Bäume generell unzulässig.

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Öffentliche Grünfläche

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die vorhandene hochwertige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dauerhaft zu schützen und zu pflegen.

5. Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bei den unten genannten Räumen passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende Schalldämmmaße sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Lärmpegelbereich III	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R_w , res des Außenbauteils in dB	
	35	30

Soweit sich durch verkehrslenkende Maßnahmen oder Abschirmeffekte die vorhandenen Außenlärmpegel nachweisbar reduzieren und entsprechend DIN 4109 geringere Anforderungen an die bewerteten Schalldämmmaße zugrunde zu legen sind, können gemäß § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise im Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen an den passiven Schallschutz für die betroffenen Außenbauteile entsprechend heruntergestuft werden. Ohne schalltechnischen Berechnungsnachweis können die Mindestanforderungen ausnahmsweise um 5 dB reduziert werden, wenn es sich um Außenbauteile in den der Langenhagener Straße abgewandten Gebäudeseiten handelt.

Hinweise:

Der Bebauungsplan 708 „Dorfstraße“ setzt Gehölze entlang der angrenzenden Verkehrswege fest, die in diesem Bebauungsplan nicht dargestellt sind (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes).

Die Stadt Langenhagen hat die Auswertung aktuell verfügbarer Luftbilder beantragt. Es besteht ein allgemeiner Verdacht, dass eine kriegsbedingte Bombardierung bzw. Kampfmittelbelastung im Planbereich stattgefunden haben könnte. Es wird aber vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine Bombardierung des Bereiches auch nach der Luftbilddauswertung nicht abschließend ausgeschlossen werden kann oder sich andere Kampfmittel (Granaten, Munition..) dort befinden können. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, ist vor Bodeneingriffen grundsätzlich Erkundungsmaßnahmen, ggf. durch eine der Baumaßnahme zielführende Sondierung (z.B. Tiefensondierung, Bauaushubüberwachung) zu empfehlen. Diese Maßnahmen sind gds. durch eine fachkundige Firma durchzuführen und vom Grundstückseigentümer selbst kostenpflichtig zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen u.ä.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.