

## Entwurf textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 82 N

### 1. Art der baulichen Nutzung - Kerngebiete (MK)

- In den Kerngebieten (MK 1, MK 1\* und MK 2) sind alle in § 7 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- In den Kerngebieten (MK 1, MK 1\* und MK 2) sind Spielhallen und Sex-Shops, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO und Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO).
- In den Kerngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des mit MK2 bezeichneten Gebietes zulässig (§ 1 (7) BauNVO).

### 1.4 Die Kerngebiete werden gegliedert (§ 1 (4) BauNVO).

Zulässig sind in den Gebieten MK 1 und MK 1\*:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Zulässig sind in dem Gebiet MK 2:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.

### 2. Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, Baukörper können länger als 50 m sein (§ 22 (4) BauNVO).

### 3. Tiefgaragenbonus

In den Kerngebieten (MK 1, MK 1\* und MK 2) wird die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

### 4. Grünfestsetzungen

#### 4.1 Grundstücksfläche in den Kerngebieten

In den Kerngebieten (MK 1, MK 1\* und MK 2) sind 10 % der Grundstücksfläche als versickerungsfähige, bewachsene und belebte Oberbodenzone gärtnerisch anzulegen und wie folgt zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Es sind standorthemische Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Je 20 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Baum oder 4 Sträucher anzupflanzen. Befestigungen mit Rasenpflaster (Fugenbreite mind. 3 cm) oder Schotterterrassen werden zu 10 % auf den erforderlichen Begrünungsanteil angerechnet (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB).

#### 4.2 Stellplatzflächen in den Kerngebieten

Die für Stellplätze in Anspruch genommenen Flächen sind durch ein Baumraster zu gliedern; Im Bereich der Stellplätze sind pro angefangene acht Stellplätze je ein standortgerechter Laubbaum mit einer von Versiegelung freizuhaltenden Baumscheibe von mind. 8 m<sup>2</sup> oder vier Sträucher entsprechend der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB).

#### 4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Je 150 m<sup>2</sup> neu befestigter öffentlicher Verkehrsfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### 5. Schallschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind passive Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen. Folgende bewertete Schalldämmmaße für Außenbauteile sind als Mindestanforderungen einzuhalten. Es gilt für das gesamte Plangebiet:

Lärmpegelbereich entsprechend der DIN 4109	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R <sub>w,ext</sub> des Außenbauteils in dB	
V	45	40

Der Geltungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der benachbarten Straßen, insbesondere der L 382 und der K 324, sowie der Bahnstrecke der DB. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile ist vom Lärmpegelbereich V auszugehen. Ausnahmen sind zulässig, wenn unter Beachtung der baulichen Gegebenheiten des geplanten Gebäudes auf der Grundlage der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2791 nachgewiesen wird, dass ein hinreichender Immissionsschutz der Aufenthaltsräume im Sinne der angesprochenen Norm oder Richtlinie sichergestellt ist.

Für Schlafräume im Plangebiet, die mit ihren Fenstern ausschließlich der L 382 oder der K 324 zugewandt sind, sind schalldämmfähige Lüftungseinrichtungen einzubauen. Darauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die entsprechenden Schalldämmmaße im Rahmen einer gleichwertigen technischen Lösung nachgewiesen werden.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 6. Ein- und Ausfahrtsverbot

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Ein- und Ausfahrten zu den Baugrundstücken, soweit nicht durch gesondertes Planzeichen geregelt, nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

### 7. Aufhebung Bebauungsplan Nr. 82

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 82 Neuaufstellung „Bahnhof-Westseite“ wird der Bebauungsplan Nr. 82 „Bahnhof-Westseite“ vom 10.06.2008 aufgehoben.

### Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Niedersächsische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

- Im Plangebiet sind freistehende Werbeanlagen, wenn sie nicht an der Stätte ihrer Leistung errichtet werden (Fremdwerbung), nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Werbeanlagen für Fremdwerbung dürfen eine max. Höhe von 59,0 m über NHN nicht überschreiten.
- An der Fassade angebrachte Flachwerbung ist im Geltungsbereich nur im Erdgeschoss sowie im Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig. Die Flachwerbeanlagen sind als Schriftzüge mit Einzelbuchstaben auszuführen.
- Ausleger (rechtwinklig zur Fassade angebracht) dürfen eine Breite und Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind nur bis zum 1. OG zulässig.
- Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig.
- Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss nur bis zu einer Gesamthöhe von 40 cm zulässig.
- Je Grundstück sind als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung max. zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Diese Werbeanlagen an der Stätte der Leistung dürfen eine max. Höhe von 60 m NHN und eine Breite von max. 1,00 m nicht überschreiten. Außerdem ist in den privaten Zufahrtbereichen (Ein-/Ausfahrten zu Brüsseler Straße bzw. Tonkuhle, max. Abstand zur Ein-/Ausfahrt 5m) innerhalb der MK 1\*-Gebiete je Grundstück max. ein Pylon als Werbeanlage an der Stätte der Leistung mit einer max. Höhe von 61 m über NHN und einer Breite von max. 2 m zulässig.
- Es können je Grundstück max. 6 Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden.

Ökologische Vorgaben

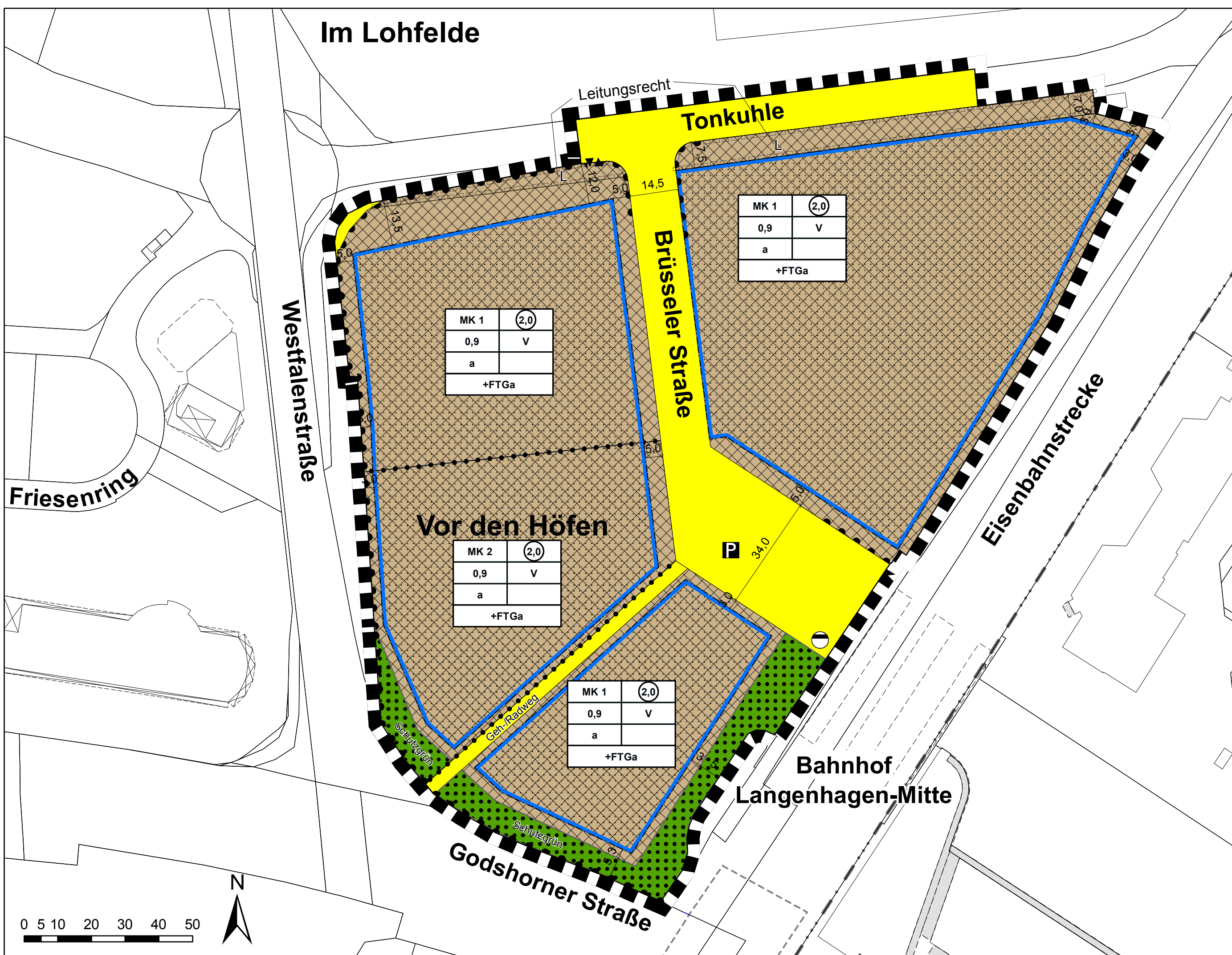
- Aus ökologischen Gründen (Insektenschutz) sind Leuchten Richtung Boden auszurichten; es sind geschlossene Leuchten zu verwenden.
- Aus ökologischen Gründen sind alle Dächer von Hauptanlagen, die eine Dachneigung von 30 ° nicht überschreiten, als Gründächer auszuführen (extensive Dachbegrünung). Die Kombination von extensiven Gründächern mit Anlagen für Photovoltaik bzw. Solarthermie ist zulässig, wenn mind. 50% der jeweiligen Dachfläche extensiv begrünt bleibt.

### Nachrichtliche Hinweise

- Die Region Hannover stellt aus wasserwirtschaftlicher Sicht wegen der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserreicher Bauweise zu errichten.
- Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich evtl. Bodenverunreinigungen zu beteiligen.
- Aufgrund der Kapazitäten der öffentlichen Niederschlagsentwässerungsanlagen ist nur eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers der privaten Grundstücke möglich. Für den Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal wird von der Stadt Langenhagen ein Anschluss DN 150 mit einem gedrosselten Abfluss von 13 l/s hergestellt. Daher kann es erforderlich werden, dass auf den einzelnen privaten Grundstücken Versickerungs- und /oder Rückhaltungsmöglichkeiten zu schaffen sind.
- Das Eisenbahnbundesamt weist auf folgendes hin: Entlang der DB-Strecke dürfen keine Lichter installiert werden, die mit Signalen des Eisenbahnbetriebes verwechselt werden oder zu Blendung des Fahrpersonals führen können.
- Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 53,30 m über NHN im Südosten bis 57,00 m über NHN im Nordwesten. Zur Anbindung an die Brüsseler Straße sind auf den Kerngebietsgrundstücken noch Erdarbeiten zur Bodennivellierung vorzunehmen. Die Straßenentwurfsplanung zur Brüsseler Straße und die zu beachtenden Anschlusshöhen können bei der Stadt Langenhagen, Abteilung 66, Verkehr und Straßen der Stadt Langenhagen zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.
- Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, der Abteilung Sicherheit, Ordnung und Umwelt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die überwiegenden Flächen im Plangebiet bereits sondiert wurden und als kampfmittelfrei gemeldet sind. Allerdings gibt es im Norden und Osten noch Randstreifen, wo eine Sondierung noch nicht erfolgen konnte.

### DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke

Die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen nimmt Bezug auf die Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und die VDI-Richtlinie 2791. 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.



### Aufstellungsbeschluss

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **82 Neuaufstellung** (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

VA = Verwaltungsausschuss

### Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10(1) BauGB beschlossen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Entwurfsbearbeitung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Abteilung Stadtplanung und Geoinformation der Stadt Langenhagen am **27.05.2020**.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Abteilungsleiterin

### Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten\* Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Es gilt die letzte erneute öffentliche Auslegung. \* nicht Zutreffendes streichen

### Rechtsverbindlichkeit

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_\_\_\_ in der in Langenhagen erscheinenden Regionalausgabe ("Nordhannoversche Zeitung") der "Hannoverschen Allgemeinen Zeitung" und der "Neuen Presse" ortsüblich bekanntgemacht worden und am selben Tage in Kraft getreten.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000  
Quelle: **Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_).

Hannover, den \_\_\_\_\_

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Hameln-Hannover  
- Katasteramt Hannover -

gez.: \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

(Siegel)

Az.:

### Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB

Der VA der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 a (3) BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten\* Teilen vorgebracht werden können. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 4 a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

\* nicht Zutreffendes streichen

### Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990.

### Art der baulichen Nutzung

- MK Kernegebiete
- MK1 Kernegebiete (§ 7 BauNVO) mit laufender Nummer\*

### Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschossflächenzahl, Höchstmaß\*
- 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß\*
- III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß\*

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrt
- keine Ein- und Ausfahrt

### Versorgungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- Abwasser

### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

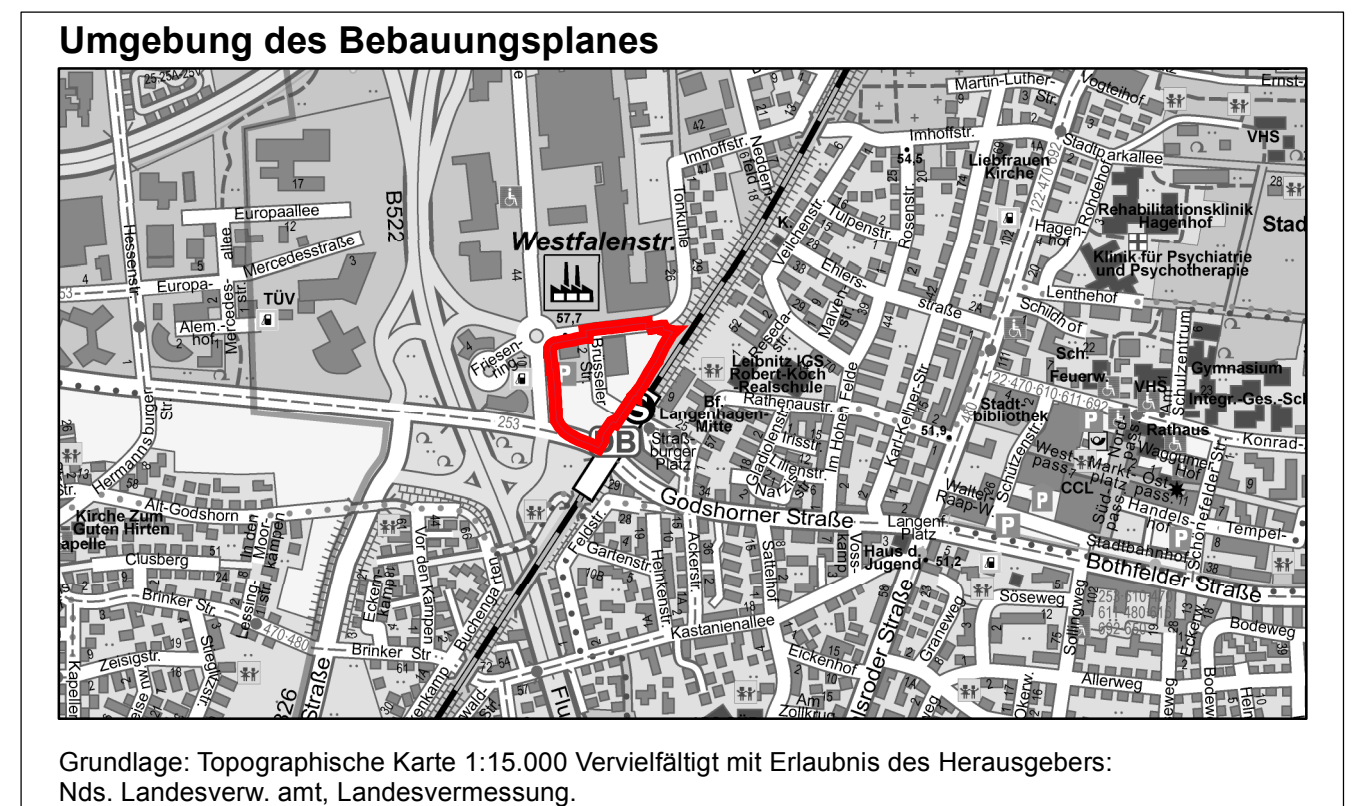
(Schutzgrün)

### Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht zugunsten enercity (vorhandene Hauptleitung Trinkwasser DN 800)
- Leitungsrecht
- Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung

\*Beispielhafte Werte. Die Darstellung in der Planzeichnung ist maßgeblich.

Es gilt die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.11.2017.



Grundlage: Topographische Karte 1:15.000 Vervielältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Nds. Landesverw. amt, Landesvermessung.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und i.V.m. § 245 c des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 55 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) i.d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert am 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113) hat der Rat der Stadt Langenhagen den **Bebauungsplan Nr. 82, Neuaufstellung** bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Langenhagen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Siegel

## BEBAUUNGSPLAN NR. 82, NEUAUFSTELLUNG "Bahnhof - Westseite"



1:15.000

VORENTWURF