

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 82 N

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

- 1.1 In den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) sind alle in § 7 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 In den Kerngebieten (MK 1 und MK 2) sind Spielhallen, Wettbüros 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).
- 1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind 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:
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Schank- und Speisewirtschaften,
  3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
  4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.  
Zulässig sind in dem Gebiet MK 2:
  1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  2. Schank- und Speisewirtschaften
  3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss,
  4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
  5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  7. 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 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 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 standortheimische 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 Schotterrasen 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 freizuhaltenen 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)

#### 4.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Für die im Gebiet verdrängten Brutvogelarten wird mit Fokus auf die Nachtigall und die Gartengrasmücke eine externe Ausgleichsfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG hergerichtet, um eine ökologisch-funktionale Kontinuität von Lebensräumen ohne zeitliche Lücke zu gewährleisten. Die CEF-Maßnahme soll sicherstellen, dass nach Art und Umfang ausreichend geeignete Flächen für Vogelbruten im räumlichen Umfeld der durch das Neubauvorhaben zerstörten oder beeinträchtigten Neststandorte zur Verfügung stehen.

Insgesamt werden für die CEF-Maßnahme 1900 qm auf dem Flurstück 32/9, Flur 8, Gem. Langenhagen herangezogen. Die bereits entwickelte Gehölzpflanzung wird durch das Einbringen zusätzlicher Sträucher in dichtem Pflanzverband aufgewertet. (§ 9 (1) Nr. 20 BauNVO i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

### 5. **Klimaschutz**

#### 5.1 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 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)

#### 5.2 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.

## 6. 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. $R'_{w,res}$ 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 schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Darauf kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die entsprechenden Schalldämmmaße im Rahmen einer gleichwertigen technischen Lösung nachgewiesen werden.

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

## 7. 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)

## 8. 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. Die Festsetzungen dieses früheren Bebauungsplanes sind damit beseitigt, selbst wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 Neuaufstellung unwirksam sein sollten.

Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
<b>Großbäume</b>					
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	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
<b>Mittelhohe Bäume und Kleinbäume</b>					
Feld-Ahorn	Acer campestre	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	Carpinus betulus	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	8 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Bruch-Weide	Salix fragilis	8 - 15 m	Sonne bis Halbschatten	grüngelbe Kätzchen	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
				Beeren	
<b>Sträucher</b>					
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	Corylus avellana	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	2 – 8 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüte	
Besenginster	Cytisus scoparius	Bis 2 m	Sonne	gelbe Blüte	Früchte
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
Stechpalme (Hülse)	Ilex aquifolium	5 - 6 m	Halbschatten bis Schatten	immergrüne Blätter, rote Beeren	Früchte
Wacholder	Juniperus communis	3 – 5 m	Sonne	immergrün	
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa	1 – 3 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten	
Echter Kreuzdorn	Rhamnus catharticus	2 – 4 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	Früchte
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum	0,80 – 1,5 m	Halbschatten bis Schatten	schwarze Beeren	
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum	0,50 – 1,5 m	Halbschatten	rote Beeren	
Wilde Stachelbeere	Ribes uva-crispa	0,50 – 1,5 m	Sonne	langanhaltende Blätter	
Hecken-Rose	Rosa corymbifera	1 bis 2 m	Sonne	wenig Stacheln	
Hunds-Rose	Rosa canina	Bis 3 m	Sonne	rosa duftende Blüten	
Wein-Rose	Rosa rubiginosa	2 - 3 m	Sonne	rosa Blüten	
Ohr-Weide	Salix aurita	1,5 - 3 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Sal-Weide	Salix caprea	5 - 8 m	Sonne	silbrig-gelbe	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
				Kätzchen	
Grau-Weide	Salix cinerea	Bis 5 m	Sonne	silbrige Kätzchen	
Purpur-Weide	Salix purpurea	3 – 5 m	Sonne	rot-gelbe Kätzchen	
Mandel-Weide	Salix triandra	2 – 6 m	Sonne	grün-gelbe 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
<b>Bodendecker/ Kletterpflanzen</b>					
Efeu	Hedera helix	Bis 20 m	Halbschatten bis Schatten	immergrünes Blatt	Früchte
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum	3 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	gelblich-weiße duftende Blüten	

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

### Werbeanlagen

1. 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.
2. 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. Ausnahmsweise können Firmenembleme bzw. Logos und Namen von Anbietern der Leistungen Vorort (Namen nur über Auflösung in Einzelbuchstaben) auch in höherer Geschosslage zugelassen werden, wenn sie im Bereich der Fassadenansicht der Eingangszone angebracht werden und sie die Gliederung der Fassade aufnehmen bzw. unterstützen.
3. Ausleger (rechtwinklig zur Fassade angebracht) dürfen eine Breite und Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind nur bis zum 1. OG zulässig.

4. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei ausgeführt sein. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltungen sind nicht zulässig.
5. Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss nur bis zu einer Gesamthöhe von 40 cm zulässig.
6. 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 61 m über NHN und eine Breite von max. 1,00 m nicht überschreiten. Zudem ist je Grundstück für ortansässige Betriebe eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Höhe von 60 m über NHN und einer max. Breite von 2 m in dem privaten Zufahrtsbereichen (max. Abstand zur jeweiligen Einfahrt Brüsseler Straße bzw. Straße Tonkuhle 5 m) zulässig.
7. Es können je Grundstück max. 6 Fahnenmasten als freistehende Werbeanlage ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Ökologische Vorgaben

1. Aus ökologischen Gründen (Insektenschutz) sind Leuchten Richtung Boden auszurichten; es sind geschlossene Leuchten zu verwenden.
2. 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. Diese Regelung gilt nicht für Bestandsgebäude und Anbauten bis zu einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> an bestehende Gebäude.

#### Nachrichtliche Hinweise

- 1.) 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 wasserdichter Bauweise zu errichten.
- 2.) Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich evtl. Bodenverunreinigungen zu beteiligen.
- 3.) 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.
- 4.) 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.
- 5.) 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 Lan-

genhagen zu den üblichen Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

- 6.) 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. Allerdings gibt es im Norden, Westen und Osten noch Randstreifen, wo eine Sondierung noch nicht erfolgen konnte.
- 7.) In der Robinien-Baumreihe südlich des Flurstückes 241/19 (McDonalds-Gelände) im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Brutkolonie der Saatkrähe. Sowohl die Nester als auch die Habitatbäume der Saatkrähe stehen unter dem besonderen Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

### **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.