

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 Geschosfläche um die Flächen notwendiger Einstellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht (§ 21a (5) BauNVO).

4. Grünfestsetzungen

- 4.1 Grundstücksflächen 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 m² 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 Laubb Baum mit einer von Versiegelung freizuhaltenden Baumscheibe von mind. 8 m² 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 m² neu befestigter öffentlicher Verkehrsfläche ist mindestens ein Laubb Baum 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 Vogelebrten im räumlichen Umfeld der durch das Neubauprojekt zerstörten oder beeinträchtigten Neststandorte zur Verfügung stehen. In dem CEF-Maßnahmegebiet sind die CEF-Maßnahme insgesamt werden für die CEF-Maßnahme 1900 qm auf dem Flurstück 32/9, Flur 8, Gem. Langenhagen herangezogen. Die bereits entwickelte Gehölzplanung 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 Schall-dämmmaße für Außenbauteile sind als Mindestanforderungen einzuhalten

Es gilt für das gesamte Plangebiet:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Aufenthaltsräume in Wohnen, Büroräume und ähnliches. Rows include DIN 4109, erf. R_w,100 des Außenbauteils in dB, and values 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 Immissionschutz 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 schalldämmende Vorrichtungen 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)

Table with 6 columns: Deutscher Name, Wissenschaftliche Name, Höhe, Standort, Besonderheiten, Giftig. Lists various trees like Acer platanoides, Fagus sylvatica, Pinus sylvestris, etc.

Table with 5 columns: Sträucher, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, etc. Lists plant species and their characteristics.

Table with 5 columns: Bodendecker/ Kletterpflanzen, Efeu, Wald-Geißblatt. Lists climbing and groundcover plants.

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 50,0 m über NN-N 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 NN und eine Breite von max. 1,00 m nicht überschreiten. Zudem ist je Grundstück für ortsnässige Betriebe eine freistehende Werbeanlage mit einer max. Höhe von 60 m über NN 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

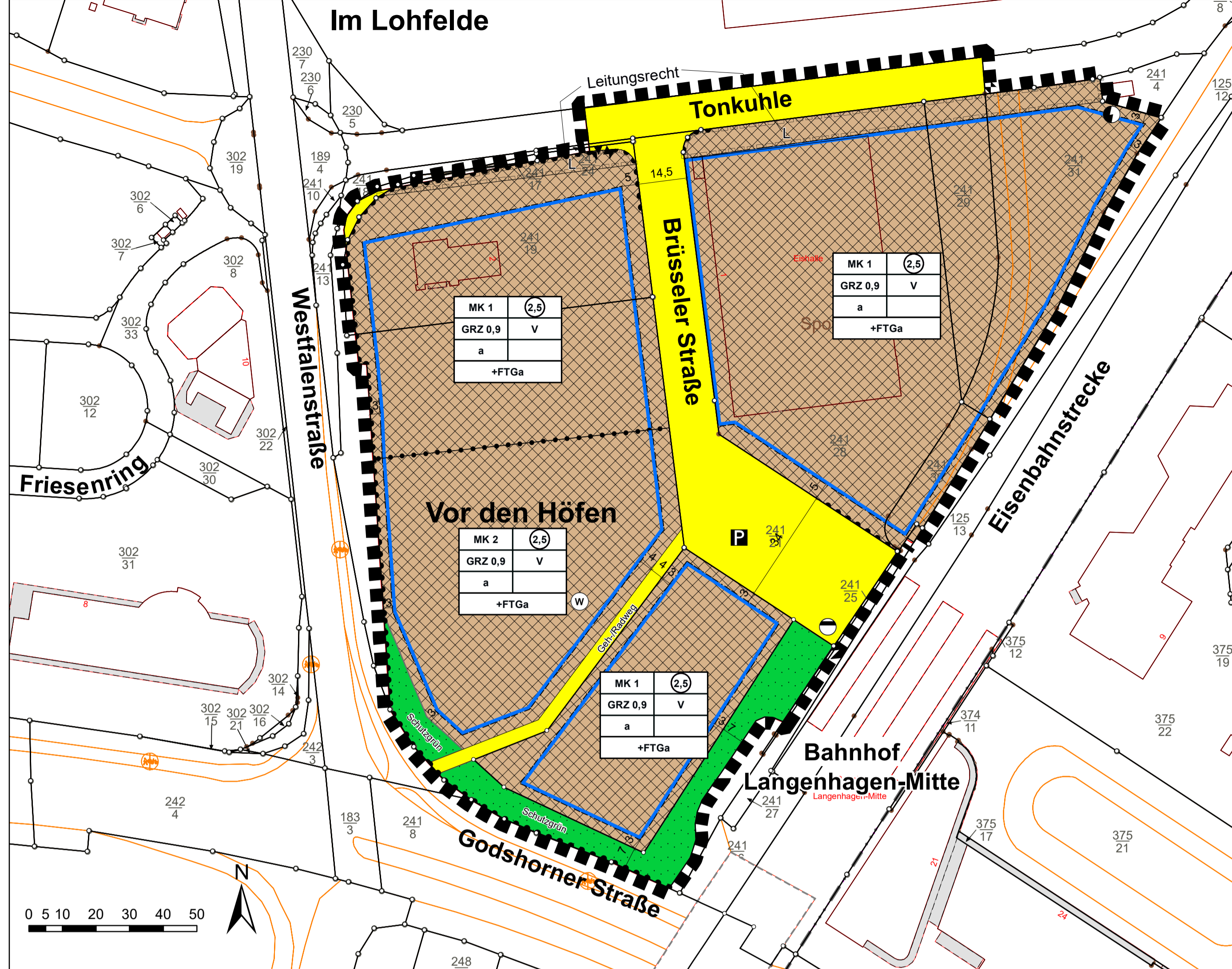
- 1. Aus ökologischen Gründen (Insektenschutz) sind Leuchten Richtung Boden auszurichten; es sind geschlossene Leuchten zu verwenden.
2. Aus ökologischen Gründen sind alle Dächer von Hauptanlagen, die eine Dachneigung von 30° nicht überschreiten, als Gründächer auszuführen (extensive Dachbegrünung). 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 m² 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 Leuchten 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 NN im Südosten bis 57,00 m über NN im Nordwesten. Zur Anbindung an die Brüsseler Straße sind auf den Kerngebietsgrundstücken noch Erdarbeiten zur Bodenvervillerung vorzunehmen. Die Straßenentwurfplanung 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.
6.) Sollten bei Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, 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 erfolgt 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 § 9 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.



Administrative forms for planning process: Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbearbeitung, Planunterlagen, Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB, Erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a (3) BauGB, Satzungsbeschluss, Rechtsverbindlichkeit, Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Legend for plan symbols: Art der baulichen Nutzung (MK, MK1, Maß der baulichen Nutzung (0.4, +FTGa, 0.4, III, a), Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Geh-/Radweg), Öffentliche Parkfläche, etc.)

Umgebung des Bebauungsplanes map, Grundkarte, and title block: BEBAUUNGSPLAN NR. 82, NEUAUFSTELLUNG "Bahnhof - Westseite". Includes a north arrow and scale 1:1.000.