

Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 97N, 2. Änd.

1.1 Gewerbegebiet (GE) – Allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Alle gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 1 (5 und 6) BauNVO)

1.2. Gewerbegebiet (GE) – Bestimmte nicht zulässige Nutzungen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nicht zulässig:

- gewerblich betriebene Motorsportanlagen
- Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher, ausgenommen Verkaufseinrichtungen im Rahmen des Kfz-Gewerbes.

(§ 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO)

- 2. Bauweise – abweichende Bauweise (a) –**
Die Länge der Gebäude kann mehr als 50 m betragen.
(§22 (4) BauNVO).

- 3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb der mit einem Punktraster gesondert gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen sowie von Nebenanlagen unzulässig.

(§12 (6) BauNVO)

4. Zu- und Ausfahrtsverbot

Im Planbereich besteht entlang der Westfalenstraße ein Ein- und Ausfahrtsverbot, sofern Einfahrtsbereiche nicht gesondert festgesetzt sind.

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünordnerische Maßnahmen

5.1. Untergliederung der Stellplatzflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist je 6 Einstellplätze zu deren Untergliederung mindestens ein standortheimischer Laubbaum der untenstehenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Neben den Stellplatzflächen sind auch Flächen, die keine Stellplatzmarkierung aufweisen, jedoch dem Abstellen oder Ausstellen von Fahrzeugen dienen, untergliedernd mit Laubbäumen zu bepflanzen. In diesem Fall ist je 200 qm versiegelte Fläche mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Für die Bäume sind Pflanzgruben mit einem Mindestvolumen von je 12 m³ herzustellen, gem. den FLL „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1 und 2. Diese gelten ergänzend zu DIN 18915 und 18916.

(§9 (1) Nr. 25a BauGB).

Im Falle eines Abgangs hat eine Neupflanzung zu erfolgen.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher flächendeckend zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand darf maximal 1,25m betragen. Die Bepflanzung ist geschlossen anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.

(§9 (1) 25a BauGB)

Die Fläche ist einzuzäunen oder durch andere geeignete Maßnahmen gegen Überfahung oder Überdeckung z.B. durch Kraftfahrzeuge oder Teile davon zu schützen.

Als Bäume und Sträucher für die Pflanzmaßnahmen sind die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze zu verwenden:

5.3 Anpflanzen von Bäumen

Entlang der Westfalenstraße sind in der mit einem Punktraster gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksfläche im GE- Gebiet mind. 4 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (siehe Pflanzliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.4 Pflanzqualitäten

Für die unter 5.1 - 5.3 genannten Maßnahmen sind folgende Pflanzgrößen als Mindeststandards einzuhalten:

Verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm hoch

Heister, 2x verpflanzte, 125-150 cm hoch

Straßen- und Stellplatzbäume als Hochstämme: Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzte, mit Drahtballen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzliste (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Liste der Gehölzarten für Aufwertungsmaßnahmen im Innenbereich (standortheimische Gehölze und weitere geeignete Arten)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Großbäume					
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	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Winter-Linde	Tilia cordata	18 – 25 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Blüten	
Berg-Ulme	Ulmus glabra	25 – 35 m	Sonne bis Halbschatten	gelbe Herbstfärbung	
Flutter-Ulme	Ulmus laevis	15 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	anspruchsvoll	
Feld-Ulme	Ulmus minor	25 – 30 m	Sonne bis Halbschatten	Ausläufer bildend	
Mittelhohe Bäume und Kleinbäume					
Feld-Ahorn	Acer campestre	5 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	gelb-orange Herbstfärbung	
Hainbuche	Carpinus betulus	10 – 20 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Wild-Apfel	Malus sylvestris	3 – 10 m	Sonne bis Halbschatten	rosaweiße Blüten	
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	
Lorbeer-Weide	Salix pentandra	10 – 20 m	Sonne bis Halbschatten	Blatt duftet nach Balsam	
Eberesche	Sorbus aucuparia	6 – 15 m	Sonne bis Halbschatten	weiße Blüten, orangefarbene Beeren	
Sträucher					
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	4 – 6 m	Sonne bis Halbschatten	weinrote Herbstfärbung	
Hasel	Corylus avellana	5 – 7 m	Sonne bis Schatten	gelbe Kätzchen	
Zweiggrifflicher 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	

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Höhe	Standort	Besonderheiten	Giftig
Ohr-Weide	Salix aurita	1,5 - 3 m	Sonne	silbrig-gelbe Kätzchen	
Sal-Weide	Salix caprea	5 - 8 m	Sonne	silbrig-gelbe 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
Bodendecker/ Kletterpflanzen					
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	

6.0 Schallschutz

Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen als „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorzusehen.

Schutzzone-Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Büroräume und ähnliches
	Erf. R' _{w.res} des Außenbauteils in dB
IV	35

7.0 Überschreitung der Bauwerkshöhe

Im Bebauungsplan wird eine maximal zulässige Bauwerkshöhe festgesetzt. Eine geringe Überschreitung der Höhenbegrenzung kann als Ausnahme für einzelne Anlagen oder Bauteile zugelassen werden, wenn dies die besondere Eigenart des Betriebes erfordert.

(§ 18 (1) BauNVO)

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gemäß §§ 56, 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Freistehende Werbeanlagen

1.1 Werbepylone

Innerhalb des Gewerbegebietes ist max. ein Werbepylon pro Baugrundstück mit einer maximalen Höhe von 10,00 m zulässig. Maßgeblich für die Bemessung der festgesetzten Höhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Westfalenstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Dabei gilt jeweils die mittlere Höhe der Straße bezogen auf die Länge des Baugrundstückes an der Westfalenstraße als Bezugspunkt. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Werbepylone unzulässig.

(§ 18 BauNVO)

1.2 Sonstige freistehende Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind pro Baugrundstück maximal 3 sonstige, freistehende Werbeanlagen zulässig, die eine maximale Höhe von 6,50 m und eine maximale Breite von 2,50 m nicht überschreiten dürfen. Maßgeblich für die Bemessung der festgesetzten Höhe ist die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche Westfalenstraße, gemessen in der Fahrbahnmitte. Dabei gilt jeweils die mittlere Höhe der Straße bezogen auf die Länge des Baugrundstückes an der Westfalenstraße als Bezugspunkt.

(§18 BauNVO)

2. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung sind bei Gebäuden mit mehr als 50 m² Grundfläche zu begrünen. Die Begrünung von Dachflächen hat mindestens in extensiver Form zu erfolgen, d.h. es sind ausdauernde Stauden wie z.B. Steinbrech, Mauerpfeffer, Thymian, Wolfsmilchgewächse, Glockenblume bzw. Gräser zu pflanzen.

Nachrichtliche Hinweise:

Bauverbotszone

Im Süden und Südwesten des Plangebietes sind entlang der überörtlichen Straßen Bauverbotszonen von 20,00 m zu den Fahrbahnrändern einzuhalten. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen (ARS 32 / 2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen) sind zu beachten.

Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hannover – Langenhagen gemäß § 12 Abs. 31 a LuftVG. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn Bauwerke eine Höhe von + 77,50 m über NN überschreiten.

Löschwasserbedarf

Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 3.200 l/Min über zwei Stunden sicher zu stellen.

Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt es sich laut Kampfmittelbeseitigungsdienst um Verdachtsflächen, wo eine Kampfmittelsondierung empfohlen wird. Um größtmögliche Sicherheit zu erhalten, empfehlen wir grundsätzlich vor Bodeneingriffen Erkundungsmaßnahmen in Form einer Sondierung (z.B. Bauaushubüberwachung) zu veranlassen. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch eine fachkundige Firma durchzuführen; die Kosten sind von dem Auftraggeber zu tragen. Für weitere Rückfragen steht Ihnen die Abteilung Sicherheit, Ordnung, Umwelt der Stadt Langenhagen zur Verfügung.

Bodenschutz / Archäologische Funde

Sollten bei sämtlichen Erdarbeiten im Plangebiet Verdachtsfälle von archäologischen Funden auftreten, so ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Langenhagen sowie das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu informieren.