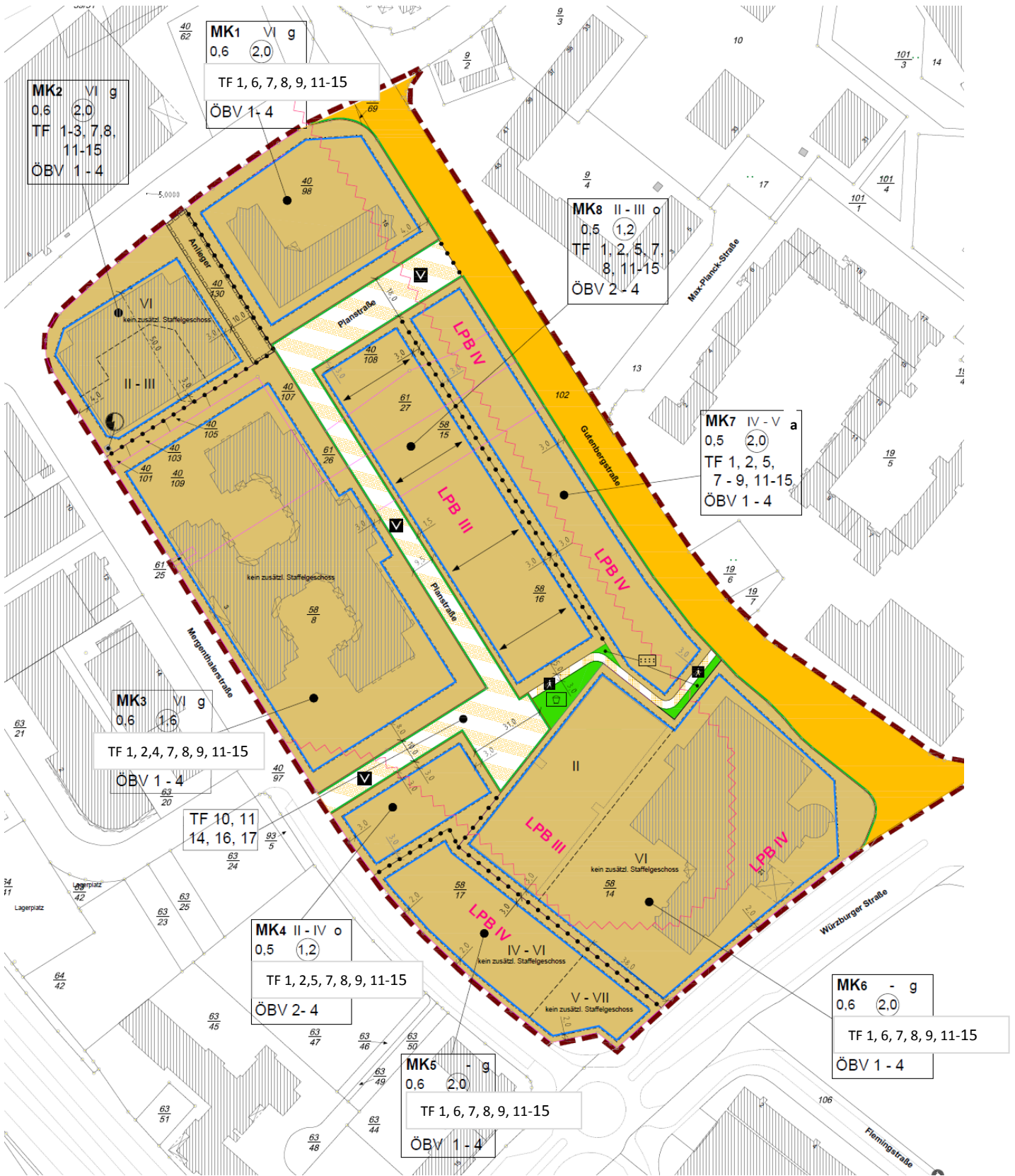


Bebauungsplan Nr. 51 B – 1. Änderung - "Gutenbergstraße/Mastbruchfeld"

DS.-Nr. 2014/135
Anlage 3.1

- Zeichnerische Festsetzungen -



07.05.2014

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet

Grünflächen



private Grünflächen



Spielplatz



Verkehrsbegleitgrün

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen (öfftl.)



Straßenbegrenzungslinie

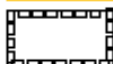


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Fußweg



- verkehrsberuhigter Bereich



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(Begünstigte siehe Planzeichnung)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g

geschlossene Bauweise

o

offene Bauweise

--

keine Bauweise festgesetzt



Baugrenze



Hauptfstrichtung, Stellung der Hauptbaukörper

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl

2,0

Geschossflächenzahl

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III - VI

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb
eines Baugebietes



Abgrenzung zwischen Bereichen unterschiedlich Zahl der
Vollgeschosse

TF

Es gelten die textlichen Festsetzungen §§ 1,3, ...

ÖBV 1, ...

Es gelten die Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, ...

LPB IV

Lärmpegelbereich ... im Sinne DIN 4109



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen



Trafo-Station

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung , Nutzungsbeschränkungen

Das Plangebiet wird insgesamt als Kerngebiet (MK-Gebiet gem. § 7 BauNVO) festgesetzt und gemäß den nachstehenden textlichen Festsetzungen §§ 1 bis 6 hinsichtlich im Einzelnen allgemein oder ausnahmsweise zulässiger und nicht zulässiger Nutzungen und Anlagen gemäß den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO) wie folgt gegliedert:

- § 1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind, soweit in den TF §§ 2 bis 6 nicht abweichend geregelt, nicht zulässig:
- großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe im Sinne § 11 BauNVO,
 - sonstige Einzelhandelsbetriebe,
 - auf eine schnelle Bedienung von motorisierten Kunden ausgerichtete Schank- und Speisewirtschaften ("drive-in"),
 - Vergnügungsstätten einschl. Wettbüros,
 - Bordellbetriebe,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe nach § 7 (2) Nr. 3 BauNVO,
 - Tankstellen nach § 7 (2) Nr. 5 und (3) Nr. 1 BauNVO.
- § 2) In den Teilgebieten MK2 bis MK4, MK7 und MK8 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
Abweichend von Satz 1 können im MK2 und MK3 Verkaufsstätten (z.B. Kioske) sowie Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Bistros, Cafés) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese bezüglich ihrer Größenordnung primär der Versorgung des Gebietes dienen.
- § 3) Im Teilgebiet MK2 sind zulässig Parkhäuser / Großgaragen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, Dienstleistungsbetriebe sowie Büros und Praxen freiberuflich Tätiger. Wohnen ist oberhalb des letzten überdachten Parkdecks bzw. Parkgeschosses ausnahmsweise zulässig, sofern die Immissionen der Parkgeschosse (Lärm-, Körperschall und Abluft) den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsprechend minimiert werden. Die Grundfläche der sonstigen (Wohn-) Geschosse darf 60% der Grundfläche des darunter liegenden Parkgeschosses nicht überschreiten. Die verbleibenden mind. 40% sind als Dachterrasse, Außenbewirtschaftungsfläche oder dergl. gärtnerisch zu gestalten (Sedum-Gründach, Pflanzkübel).
- § 4) Im Teilgebiet MK3 sind zulässig Wohn- und Pflegeheime sowie Wohnungen für alte und behinderte Menschen, Studenten- und ähnliche Wohnheime sowie Wohnungen im Sinne § 7 (2) Nr. 6 BauNVO, ferner "Boardinghouses" und sonstige Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Büros und Praxen freiberuflich Tätiger.
- § 5) In den Teilgebieten MK4, MK7 und MK8 ist Wohnen allgemein zulässig, Büros und Praxen freiberuflich Tätiger nur im Erdgeschoss. Zulässig sind Mehrfamilienhäuser , Stadthäuser und Reihenhäuser, nicht zulässig sind freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.
- § 6) In den Teilgebieten MK1, MK5 und MK6 sind zulässig: Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe sowie Büros und Praxen freiberuflich Tätiger. Im MK5 und MK 6 sind Wohnungen sind in allen Geschossen allgemein, im MK1 ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

§ 7) Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten

- MK1 bis MK3 und MK5 bis MK7 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ*) von 0,9,
- MK4 und MK5 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ*) von 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) Satz 4 BauNVO)

§ 7a) Die für das MK 7 festgesetzte abweichende Bauweise wird wie folgt definiert:

Zulässig sind Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise, wobei die jeweilige Baukörperlänge 50 m auch überschreiten darf. Zwischen den Hauptbaukörpern sind die Lücken in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Gutenbergstraße durch bauliche Anlagen (Anbauten, Garagen, sonstige Nebenanlagen oder Blenden) mit mind. 5,0 m Höhe über Gelände zu schließen, soweit dem notwendige Durchlässe zu Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen sowie Tiefgaragen nicht entgegenstehen.

Grünflächen, Bepflanzungen

§ 8) Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Hierbei sind Rasenflächen auf max. 50% der Freiflächen zu beschränken. Die Bepflanzung hat überwiegend mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der nach-/nebenstehenden Artenliste erfolgen.

Als Bemessungsgrundlage für die Bestückung bzw. Pflanzdichte sind je angefangene 100 qm Freifläche – alternativ oder kombiniert – anzusetzen:

- 15 Sträucher einer Endwuchshöhe < 2,0 m oder
- 8 Sträucher einer Endwuchshöhe > 2,0 und < 5,0 m oder
- 4 Sträucher einer Endwuchshöhe > 5,0 m oder
- 1 großkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3xv., StU 14 - 16 cm, - ggf. auch 1 Obstbaum der Qualität 3xv, StU 10-12 cm – jeweils zum Pflanzzeitpunkt .

Sträucher sind als Gruppen von 5 bis 10 Exemplaren zu pflanzen, Bäume mit Stauden oder Bodendeckern zu unterpflanzen.

§ 9) Die nicht überbauten bzw. in Gebäude integrierten Flächen von Tiefgaragen sind mit mind. 0,6 m Boden oder Substrat zu überdecken und gem. der textlichen Festsetzung § 8 gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 10) Standorte und Art beiderseits der Planstraße zu pflanzender Straßenbäume - in der Qualität "Hochstamm, 3xv., StU 16 - 18 cm" zum Pflanzzeitpunkt - sind so zu wählen, dass deren Kronen bei Erreichen der Endwuchshöhe entweder nicht in die Verkehrsfläche hineinragen oder aber ein Freiraumprofil von mindestens 4,00 m lichter Höhe über Oberkante Fahrbahn gewahrt wird.
(Zu Straßenbäumen siehe Hinweis 3)

§ 11) Bei einreihiger Anordnung von Einstellplätzen in Senkrechtaufstellung ist je angefangene 5, bei Längsaufstellung je angefangene 3 Stellplätze, bei zweireihiger Anordnung je angefangene 10 Stellplätze jeweils ein Laubbaum in der Qualität "Hochstamm, 3xv., StU 16 - 18 cm" zum Pflanzzeitpunkt innerhalb der Stellplatzbereiche in möglichst gleichmäßigen Abständen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a BauGB).
Bei zweireihiger Anordnung von Stellplätzen ist zwischen den einzelnen Reihen ein Grün- bzw. Pflanzstreifen mit mind. 1,0 m Abstand zwischen den Rückenstützen der Borde anzulegen.

Immissionsschutz

- § 12) Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume (Wohn- und Schlafräume) gegenüber einwirkenden Lärmemissionen (Kfz-Verkehr der Gutenbergstraße und Würzburger Straße, Kfz- und Stadtbahnverkehr der Erich-Panitz-Straße sowie Fernlärm der Eisenbahn) wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke sowie von Beherbergungsbetrieben nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderliches resultierendes Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) im Sinne der DIN 4109 (Nov. 1989, letzte Aktualisierung 01/2001)
- im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB(A) und
 - im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB(A)
- beträgt. Das im Einzelfall (u.a. Relation Fenster-/Türöffnungen zur Gesamtaußenfläche, Absorptionsflächen der Räume) erforderliche Schalldämmmaß ist in Anwendung der DIN 4109 (1989), Tab. 8 bis 10 in Verbindung mit Ziff. 5.2 bis 5.4, objektbezogen zu ermitteln anhand der Ausführungsbeispiele der DIN 4109 - Beiblatt 1 - nachzuweisen.
- Ausnahmen von den Anforderungen nach Satz 1 können zugelassen werden, sofern nachweislich ausreichender passiver Schallschutz durch andere bauliche Vorkehrungen wie z.B. geeignete Grundrissgestaltung, vorgelagerte Wintergärten oder dergleichen erreicht wird.
- Für die der Gutenberg-, Mergenthaler- und Würzburger Straße zugewandten Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegelbereichs (LPB) IV ist den Erfordernissen ausreichender Belüftung von Wohn- und Schlafräumen auch bei geschlossenem Fenster, z.B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungselemente, Rechnung zu tragen.

Sonstige Festsetzungen

- § 13) Stellplätze, Garagen/Carports und Tiefgaragen können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen werden.
- § 14) Ebenerdige, nicht überdachte (Sammel-)Einstellplätze sind mit breitfugigem "Öko"-Verbundpflaster (Fugenanteil mind. 10%), Sickerpflaster, Beton-Rasensteinen, Schotterrasen oder mit vergleichbar wasserdurchlässigem oder -speicherfähigem Material zu befestigen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine anteilige Versickerung/Verrieselung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers auf andere Weise – z.B. in Grünstreifen oder Rigolen bzw. Mulden/Rigolen bzw. durch Zisternen oder sonstige unterirdische Drosselbauwerke – sichergestellt wird (§ 9 (1) 20 BauGB). Zufahrten und Rangierflächen sind von Satz 1 dieser Regelung ausgenommen.
- § 15) Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB wird festgesetzt, dass - soweit die Boden- und Geländeverhältnisse dies zulassen - das von den bebauten und nicht nach textl. Festsetzung § 14 befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu verdunsten ist. Versickerungsmulden sind als Grünflächen, sonstige Rückhaltbecken naturnah zu gestalten und können auch als Gemeinschaftsanlagen mehrerer Grundstücke erstellt werden.
Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
- § 16) Anlagen zur Versorgung mit Energie (Trafo-Station, Blockheizwerk und dergl.) und Abfallsammelplätze einschließlich ihrer Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie dürfen ausnahmsweise in die private Verkehrsfläche hineinragen, soweit die lichte Breite der verbleibenden Fahrbahn 5,0 m nicht unterschreitet (§ 31 (1) BauGB).
- § 17) Die privaten Verkehrsflächen sind zugunsten der Anleger, Ver- und Entsorgungsträger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bzw. mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 84 NBauO (2012))

- 1) Fassaden sind zu mind. 50% als Klinker oder Vormauerziegel in den Farben rot, rotbraun oder braun auszuführen. Zulässig sind Farben, die den nachstehenden Farbwerten der RAL 840 entsprechen: 2001, 2002, 3000 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 8004 und 8012.
- 2) Es sind nur geneigte Dächer von mind. 20° und höchstens 48° gegen die Horizontale als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie versetzte und einhüftige Pulldächer zulässig. Gauben, Zwerchhäuser, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Geräteschuppen sowie genehmigungsfreie Nebenanlagen sind von Satz 1 ausgenommen.
- 3) Als Material für geneigte Dachflächen sind mineralisch-matte Ziegel oder Betondachsteine (ohne Glasanteil) zu verwenden. Zulässig sind Farben, die den nachstehenden Farbwerten der RAL 840 entsprechen: 2001, 2002, 3000 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031, 8004 und 8012.
Abweichend von Satz 1 und 2 sind für Garagen und überdachte Stellplätze begrünte Dachflächen (Sedum), für Wintergärten und Terrassenüberdachungen Glas und bei Verwendung von Solar- oder Fotovoltaik-Anlagen im Umfang ihrer äußeren Abmessungen die anlagenspezifischen Materialien zulässig.
- 4) In diesem MK-Gebiet sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung im Sinne von § 50 (4) NBauO nur an Gebäuden zulässig, an der Fassade anzubringen und in der Höhe auf die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Die Dachzone ist freizuhalten.
Fahnenmasten, blinkende Werbeanlagen, Laufschriftbänder, bewegte Schriften, Prismenwerbeanlagen, Stelen, Projektionen und Leuchtfarben sind nicht zulässig.

HINWEISE

- 1) Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG (enercity). Bei Baumaßnahmen an Straßen sind die Regelungen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten), bei sonstigen baulichen Maßnahmen und Nutzungen das DVGW-Arbeitsblatt W 101 (Richtlinie für Grundwasserschutzgebiete, Teil I - Schutzgebiete für Grundwasser-) zu beachten.
- 2) Die Versickerung von Dachflächenwasser auf Wohngrundstücken ist gem. § 86 NWG (Nds. Wassergesetz (in Verbindung mit § 46 (3) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erlaubnisfrei. Dies gilt auch für Niederschlagswasser, welches auf den befestigten Hofflächen der Wohngrundstücke anfällt, wenn es über die "belebte Bodenzone" (z.B. in einer Mulde oder durch ein Mulden-Rigolen-System) versickert bzw. verrieselt wird.
Für die Versickerung/Verrieselung von Niederschlagswasser auf Grundstücken, die nicht ausschließlich der Wohnnutzung dienen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. §§ 54 und 57 WHG der Region Hannover erforderlich.
- 3) Die Auswahl der Straßenbäume sollte anhand der in der "GALK-Straßenbaumliste" (GALK e.V., Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz, Arbeitskreis Stadtbäume) mindestens als "geeignet" eingestuft sein, außerdem unter Berücksichtigung von Lichtdurchlässigkeit und Lichtbedarf, Aufwuchshöhen und Kronendurchmesser, Absonderung von Honigtau etc. erfolgen.
- 4) Im gesamten Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erdarbeiten sind daher gem. § 13 NDSchG mindestens sechs Wochen vor Beginn der Arbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Laatzen) anzuzeigen.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 5) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Marktplatz 13 in 30880 Laatzen (Team Bauordnung sowie Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

		Textliche Festsetzungen																	
		1	2	3	4	5	6	7	7a	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
MK1	Bürogebäude Gutenberg15	X					X	X		X	X		X	X	X	X	X		
MK2	Parkhaus	X	X	X				X		X			X	X	X	X			
MK3	Seniorenresidenz	X	X		X			X		X	X		X	X	X	X	X		
MK4	Reihenhäuser Mergenthaler	X	X			X		X		X	X		X	X	X	X	X		
MK5	Mergenth./Würzburger	X					X	X		X	X		X	X	X	X	X		
MK6	Hotel Copthorne	X					X	X		X	X		X	X	X	X	X		
MK7	Geschoßwhg Gutenbergstr	X	X			X		X	X	X	X		X	X	X	X	X		
MK8	Reihenhäuser Planstraße	X	X			X		X		X			X	X	X	X	X		
	u.a priv. Verkehrsfläche											X	X					X	X

	Örtliche Bauvorschriften	1	2	3	4	
MK1	Bürogebäude Gotic / Gutenberg5zehn	X	X	X	X	
MK2	Parkhaus	X	X	X	X	
MK3	Seniorenresidenz	X	X	X	X	
MK4	Reihenhäuser Mergenthaler		X	X	X	
MK5	Mergenth./Würzburger	X	X	X	X	
MK6	Hotel Cophorne	X	X	X	X	
MK7	Geschoßwhg Gutenbergstr	X	X	X	X	
MK8	Reihenhäuser Planstraße		X	X	X	