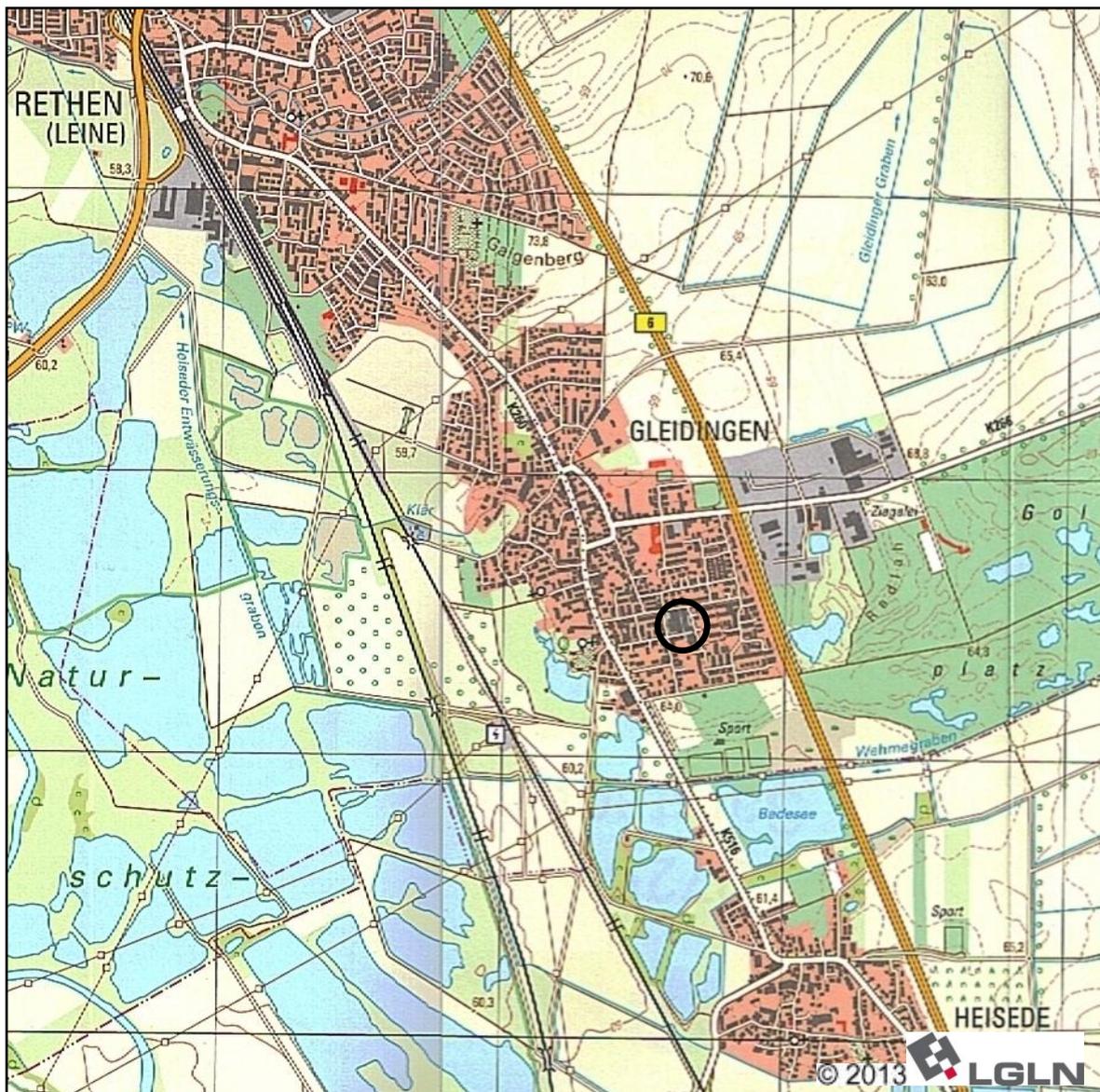


Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 203 A „Am Leinkamp/Osterbrink“ 2. Änderung, OT Gleidingen mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 /
282038
Mai 2014

Inhaltsübersicht

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990, jeweils i. d. zuletzt geltenden Fassung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete (WA) vgl. §§ 1, 4 und 7 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Baugrenze vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie vgl. §§ 4, 7 und 8 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Einfahrt bzw. Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

	Zweckbestimmung: Elektrizität	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
---	--------------------------------------	----------------------

GRÜNFLÄCHEN

	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Gehölzerhaltung vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
---	--	----------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



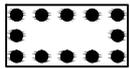
Anpflanzen von Bäumen
vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB



Erhaltung von Bäumen
vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete (WA)

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den mit (WA) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebieten“ werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m, Müllboxen, Stellplätzen und Zufahrten/Zuwegungen – gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) unzulässig.

§ 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (2 Wo)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ mit dem Zusatz (2 Wo) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Dabei gilt ein Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften als ein Wohngebäude.

§ 4 Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Anzahl der Anbindungen (Zufahrten) von den „Straßenverkehrsflächen“ zu den Baugrundstücken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ auf eine je Gebäude (i.S.d. NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf maximal 4 m betragen.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten, „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- (2) Die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder bepflanzt werden.

§ 6 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- (1) Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes.
- (2) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes.
- (2) Auf den privaten Grundstücken innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ ist je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm bzw. als Heister mind. 150/175 cm hoch oder Hochstamm-Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm entsprechend der Artenliste 1 oder der Sortenliste 2 (siehe Hinweise) anzupflanzen.
- (3) Die in den öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Bäume sind als Hochstämme entsprechend der Artenliste 3 (siehe Hinweise) mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in mind. 5 m² große Pflanzbeete zu pflanzen. Die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Straßenbauausführung um max. 5 m verschoben werden.
- (4) Die unter (2) und (3) festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und unter (2) bzw. (3) genannten Qualität zu ersetzen.

§ 8 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (1) Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes.
- (2) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu ersetzen. Während Baumaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken oder innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

§ 9 Öffentliche Grünflächen / Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 b BauGB)

- (1) Die „öffentlichen Grünflächen“, die mit „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes.
- (2) Innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die vorhandenen Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

§ 10 Begrenzung des Versiegelungsgrades

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- bzw. Grundwasserhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ auf den privaten Baugrundstücken für die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen sowie deren Zu- und Abfahrten und Zu- und Abfahrten von Garagen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 zulässig sind (vgl. Bewertung und Eignung verschiedener Befestigungsmaterialien, Anlage 3 der Begründung zu diesem Bebauungsplan).

HINWEISE

1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Feldahorn	Acer campestre	Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelbeere	Sorbus aucuparia

2. Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

Äpfel

Grahams Jubiläumsapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht
Rote Sternrenette

Birnen

Gute Luise
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux

Kirschen

Große Schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche

3. Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 7 der textlichen Festsetzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrigk“	Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“	Esche	Fraxinus excelsior „Diversifolia“

4. Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befinden sich auf den Flurstücken 133/9, 133/10 und 134/173 der Flur 3, Gemarkung Gleidingen - aufgrund der vorherigen Nutzungen - altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

5. Kampfmittel

Die vorhandenen Luftbilder wurden auf Antrag ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.“

6. Grundwasserhaltung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

7. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten 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 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unverzüglich gemeldet werden.

8. Deutsche Industrienorm

Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zur Einsicht bereit gehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 203 A "Am Leinkamp/Osterbrink" 2. Änderung, Ortsteil Gleidingen - Stadt Laatzen.

§ 2 Höhen

- (1) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (Sockelhöhe) von Gebäuden darf im Erdgeschoss das Maß von 0,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
- (2) Die Höhe der Trauflinie (als Trauflinie gilt die äußere Schnittebene der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten) darf das festgesetzte Maß vom max. 6,50 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
- (3) Bezugsebenen für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen „Straßenverkehrsfläche“ bzw. die „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Grenze des Grundstückes.

§ 3 Dächer

- (1) Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Dachaufbauten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
Für bepflanzte Dächer (Gründächer) auf den Hauptbaukörpern sind auch geringere Dachneigungen - mindestens jedoch 20° - zulässig.
- (2) Für Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15° sowie bepflanzte Flachdächer (Gründächer) zulässig.
- (3) Wintergärten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von den Vorschriften (1) und (2) ausgenommen.

§ 4 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen zu den ihnen zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen zwischen Terrassen von zwei Doppelhaushälften.
- (2) Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig: Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, vertikal gegliederte Holzzäune; rote Ziegelmauern nur für Sockel und Pfeiler. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer eingrünenden Heckenbepflanzung zulässig. Ausnahmsweise sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer entsprechenden Eingrünung zulässig.
Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.