

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung / Nutzungsbeschränkungen

- § 1 In diesem WR-Gebiet sind die unter § 3 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahmen (der Deckung des tägl. Bedarfs der Bewohner dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für soziale Zwecke sowie den der Bedürfnisse der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche u. sportliche Zwecke) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (4), (5) u. (6) BauNVO).
- § 2 In diesem WA-Gebiet sind die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die unter § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO).
- § 3 In diesem MK-Gebiet (MK 1) sind ausschließlich Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, insbesondere nach § 47 NBauO notwendiger Stellplätze von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zulässig (§ 1 (4), (5) u. (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- § 4 In diesem MK-Gebiet (MK 2) sind zulässig:
- Lebensmittel- und sonstige SB-Märkte, Fachmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe / Läden bis zu max. 6.800 qm Bruttogeschossfläche insgesamt,
 - Schank- und Speisewirtschaften – ausgenommen "Drive-In"-, Beherbergungsbetriebe,
 - Büros und Praxen für freie Berufe im Sinne § 13 BauNVO,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die sonstigen unter § 7 aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen gem. Abs. 2 Nr. 1, 3, 5 und 6 (Nr. 1: Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Nr. 3: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Nr. 6: Wohnungen für Betriebsleiter u. –inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen), sowie Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 2 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 (Tankstellen, Wohnungen) sind in diesem MK-Gebiet nicht zulässig (§ 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO).
- § 5 In diesem MK-Gebiet (MK 3) sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften – ausgenommen "Drive-In" - bis jeweils max. 300 qm Bruttogeschossfläche sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Die sonstigen unter § 7 aufgeführten, gem. Abs. 2 allgemein und gem. Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in diesem MK-Gebiet nicht zulässig (§ 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO).
- § 6 In diesem MK-Gebiet (MK 4) sind ab einschließlich dem 3. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig (§ 1 (4), (5), (6) (7) und (9) BauNVO u. § 7 (4) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

- § 7 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen
- im WR- und WA-Gebiet bis zu einer GRZ' von 0,5,
 - in den Teilgebieten MK 1 und MK 2 bis zu einer GRZ' von 0,8
 - im MK 3 bis zu einer GRZ' von 0,6 und
 - im MK4 bis zu einer GRZ' von 0,9
- überschritten werden.
- Gemäß TF § 14 befestigte oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind zu lediglich 50 v.H. ihrer Fläche auf die jeweilige GRZ' anzurechnen. Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB fest-

gesetzte - mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende - Flächen bleiben unberücksichtigt.

Immissionsschutz

§ 8 Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber einwirkenden Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr auf der Wülferoder Straße [K 218] sowie Kfz- und Stadtbahnverkehr der Erich-Panitz-Straße [K 260] wird gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass bei Neubau, Umbau und Erweiterung von Gebäuden für Wohnzwecke nur solche Außenbauteile zulässig sind, deren erforderliches resultierendes Schalldämmmaß ($R_{w,res}$) im Sinne der DIN 4109 (Nov. 1989)

- im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB (A),
- im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB (A) und
- im Lärmpegelbereich V mindestens 45 dB (A)

beträgt. Das im Einzelfall (Relation Fenster-/Türöffnungen zur Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 (1989), S. 13, Tab. 8 und 9, objektbezogen zu ermitteln und 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.

Vorstehendes gilt auch im Falle des Austausches lediglich von Fenstern im Rahmen einer Sanierung oder Modernisierung bestehender Wohngebäude. Für die der K 60 und K 260 zugewandten Gebäudeseiten (LPB IV und V) ist den Erfordernissen ausreichender Belüftung von Wohn- und Schlafräumen z.B. durch den Einbau mechanischer Lüftungselemente Rechnung zu tragen.

Grünflächen / Pflanzgebote u. -bindungen

§ 9 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 30 v.H der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubb Baum in der Qualität: "Hochstamm, 3xv., StU 14 - 16 cm" zum Pflanzzeitpunkt zu pflanzen. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind vorwiegend standortgerechte einheimische, mindestens dreimal verschulte Laubgehölze gemäß der von der Region Hannover/Untere Naturschutzbehörde empfohlenen Liste heimischer Gehölzarten zu verwenden. Vorhandene Bäume sind auf die sich aus Satz 2 ergebende Anzahl anzurechnen.

§ 10a In den gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen (Pflanzstreifen mit Erhaltungsbindung) sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle und gleichwertig zu ersetzen.

§ 10b Für die gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten zu pflanzenden Bäume entlang der Südwestseite der Pettenkoferstraße sind Laubbäume in der Qualität "Hochstamm, 4x vs, mit Ballen, StU 20 - 25 cm" zum Pflanzzeitpunkt zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Zu verwenden sind Straßenbäume, die in der Straßenbaumliste des "GALK-Arbeitskreis Stadtbäume" mindestens als "geeignet" gekennzeichnet sind.

§ 11 Infolge von Baumaßnahmen abgängige Bäume sind im Verhältnis 1:1 bezogen auf den Stammumfang in 1,0 m über Gelände, abgängige Sträucher und Gehölze im Verhältnis 1:1 bezogen auf die Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

§ 12 Bei einreihiger Anordnung von Einstellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze, bei zweireihiger Anordnung je 10 angefangene Stellplätze ein Laubb Baum in der Qualität "Hoch-

stamm, 3xv., StU 16 - 18 cm" zum Pflanzzeitpunkt innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster bzw. Abständen von 8 m bis 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 BauGB).

- § 13 Bei Baumaßnahmen, Bodenbefestigungen und -verdichtungen oder/und temporären x me sind diese und insbesondere deren Wurzelbereiche entsprechend DIN 18920 zu schützen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- §14 Ebenerdige, nicht überdachte (Sammel-)Einstellplätze sind mit breitfugigem Öko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen, Schotterrassen oder mit vergleichbar wasserdurchlässigem Material zu befestigen (§ 9 (1) 20 BauGB). Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen. Bei zweireihiger Anordnung von Stellplätzen ist zwischen den einzelnen Reihen ein 1 m breiter Grün- bzw. Pflanzstreifen anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften

(§§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- 1) In den Teilgebieten MK2 und MK3 sind Gebäude in Massiv-Bauweise zu errichten.
- 2) Im Teilgebiet MK2 sind nur einhüftige, flach geneigte Dächer bis max. 28° Neigung gegen die Horizontale zulässig.
- 3) In den Teilgebieten MK1 bis MK4 sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig und in der Höhe auf die Oberkante der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Blinkende Werbeanlagen, Laufschriftbänder, Prismenwerbeanlagen, Projektionen und Leuchtfarben sind nicht zulässig.

HINWEISE

- 1) Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG. Bei Baumaßnahmen an Straßen sind die Regelungen des RiStWag, bei sonstigen baulichen Maßnahmen und Nutzungen das DVGW-Arbeitsblatt W 101 (Richtlinie für Grundwasserschutzgebiete) zu beachten.
- 2) *Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des Niedersächsisches 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. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*