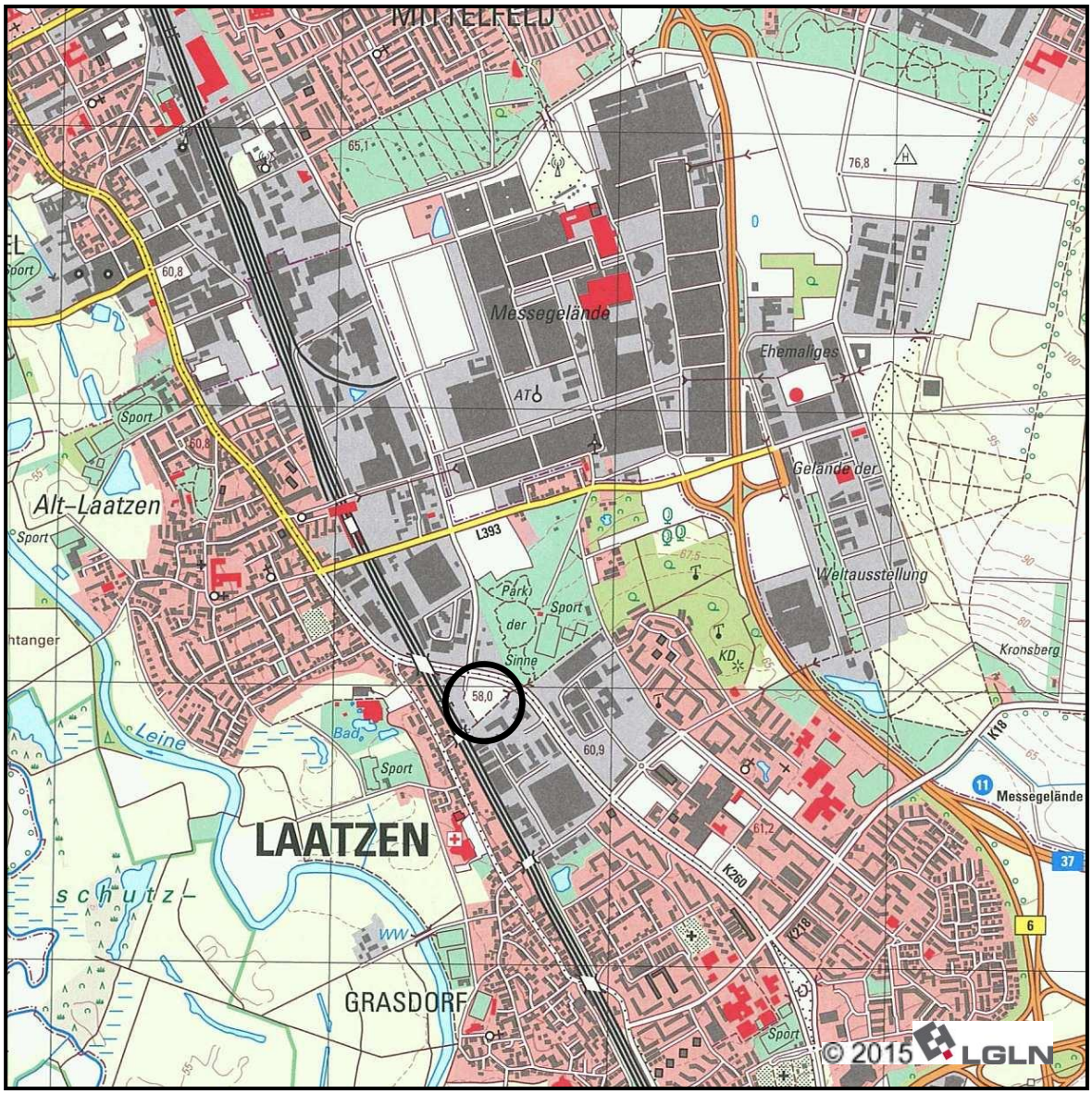
DS.-Nr.:2015/280/2
Anlage 1

Region Hannover

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 68 „Festplatz/Gewerbegebiet Wehrbusch II“, 3. Änderung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038
08. Mai 2016

Inhaltsübersicht

1. Planzeichnung

2. Planzeichenerklärung

3. Textliche Festsetzungen

4. Hinweise

5. Nachrichtliche Übernahme

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 68 "Festplatz / Gewerbegebiet Wehrbusch II", 3. Änderung

Mai 2016

Stadtbahn

Straßenbegleitgrün

Erich-Panitz-Str. - K 260

Grünachse

Expo-Weg

GE 1	0,8
(2,4)	a
OK 87 m über NHN	

GE 2	0,8
(2,4)	a
OK 87 m über NHN	

LPB VI

LPB V

LPB IV

LPB III

Lagerplatz

Sende-turm

F

25

109

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiete (GE 1) und (GE 2) vgl. §§ 1, 2 und 9 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
(2,4)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
OK	Oberkante, Höhe baulicher Anlagen (87 m) über NHN als Höchstmaß vgl. § 3 der textliche Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a	Abweichende Bauweise vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Baugrenze vgl. § 5 der textliche Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

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

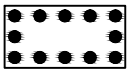
GRÜNFLÄCHEN

	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung vgl. § 8 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

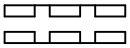
Anpflanzen von Bäumen
vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Erhaltung von Bäumen
vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

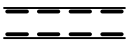


Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
vgl. § 11 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
nähere Bestimmung: Lärmpegelbereiche IV bis VII
vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (GE 1) und (GE 2)
vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen
§ 1 (5) und (6) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Isolinie > 75 dB(A))
vgl. § 2 (3) der textlichen Festsetzungen
§ 1 (5) BauNVO

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 8 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) In den mit (GE 1) bezeichneten „Gewerbegebieten“ sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen – Lagerhäuser, Lagerplätze – gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(2) In den mit (GE 1) und (GE 2) bezeichneten „Gewerbegebieten“ ist die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzung – Bordell – gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

(3) In den mit (GE 1) und (GE 2) bezeichneten „Gewerbegebieten“ werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In den mit (GE 1) und (GE 2) bezeichneten „Gewerbegebieten“ werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Lärmpegelbereiche IV bis VII festgesetzt.
In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind die Anforderungen, entsprechend der nachfolgenden Tabelle, an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die jeweils zutreffenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Abs. 5 „Schallschutz im Hochbau“ (siehe Hinweis Nr. 3) zu erfüllen.

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]**	**Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]**
		Büroräume und ähnliches
IV	66 – 70	35
V	71 – 75	40
VI	76 – 80	45
VII	> 80	50

(2) Ausnahmen von (1) können zugelassen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der v.g. Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

(3) Die Errichtung sowie die wesentliche Änderung von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der DIN 4109 (siehe Hinweis Nr. 3) sind im Bereich zwischen den Bahnanlagen und der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Isolinie > 75 dB(A) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

In den festgesetzten „Gewerbegebieten (GE 1) und (GE 2)“ darf gemäß § 16 BauNVO die Oberkante (OK) baulicher Anlagen an der höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 87 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

§ 4 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten „abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offene Bauweise (o)“, mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelängen 50 m überschreiten, zulässig ist.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Einfriedungen – gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO nur auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig.

§ 6 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 belastenden Flächen“, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(2) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten, „mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen“, sind mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

§ 7 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

(1) Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

(2) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die „öffentlichen Grünflächen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

(2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Grünachse“ sind der vorhandene Weg in wassergebundener Decke sowie die Alleepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen. Versorgungsleitungen in unterirdischer Verlegung sind in dieser Fläche ebenfalls zulässig.

(3) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün“ sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

(2) Die innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Grünachse“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind, zur Ergänzung der bestehenden Allee, als standortgerechte Hochstämme, entsprechend der bestehenden Baumarten, mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm in mind. 6 m^2 große Pflanzbeete (Baumscheiben) zu pflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 5 m verschoben werden.

(3) Innerhalb der „Gewerbegebiete (GE 1) und (GE 2)“ sind die offen anzulegenden Stellplätze durch Bäume zu gliedern. Für 6 Stellplätze ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mind. 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in mind. 6 m^2 große Pflanzbeete (Baumscheiben) entsprechend der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 1) auf dem Baugrundstück anzupflanzen.

§ 10 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

(2) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (siehe Hinweis Nr. 3) durch einen standfesten Zaun zu sichern.

§ 11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün“ und die „Gewerbegebiete“, die mit „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ überlagert sind, dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

(2) Die vorhandenen Gehölze innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Ein regelmäßiger Pflegeschnitt der Gehölze zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist zulässig. Innerhalb der östlichen Erhaltungsfläche ist die Erstellung eines max. 2 m breiten Weges in wassergebundener Decke zulässig.

HINWEISE

1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 9 (3) der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden, zum Beispiel:

Purpurerle	*Alnus x spaethii*	Spitzahorn	*Acer platanoides ‘Cleveland’*
Ginkgobaum	*Ginkgo biloba*	Pyramiden-Hainbuche	*Caprinus vetulus ‘Fastigata’*
Gleditschie	*Gleditsia triacanthos ‘Skyline’*	Baumhasel	*Corylus colurna*
Stadtlinde	*Tilia cordata ‘Greenspire’*	Esche	*Fraxinus excelsior*
Silberlinde	*Tilia tomentosa ‘Brabant’*	Robinie	*Robinia pseudoacacia*
Kaiserlinde	*Tilia x europaea ‘Pallida’*	Traubeneiche	*Quercus petraea*

2. Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Scharnhorststraße 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.

3. DIN 4109 und DIN 18920

Die in Bezug genommenen Normen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind im Beuth Verlag, Berlin erschienen und werden im Rathaus der Stadt Laatzen, Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.

4. Regenwasserrückhaltung

Das in den „Gewerbegebieten (GE 1) und (GE 2)“ von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken dezentral zurückzuhalten und gedrosselt abzuleiten. Das von Rangier- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor der gedrosselten Einleitung durch eine Absetzmaßnahme von Schadstoffen zu befreien.

5. Bodenschutz

Gemäß einer Auswertung alter Luftbilder (aus dem Jahr 1974) erfolgten innerhalb des Plangebietes in der Vergangenheit umfangreiche Bodenbewegungen. Deshalb ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf der betreffenden Fläche die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

6. Kampfmittel

Die im Plangebiet vorhandenen alliierten Luftbilder wurden ausgewertet. Die Aufnahmen zeigen eine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst entsprechende Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet „Grasdorf“, Schutzzone III A. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.