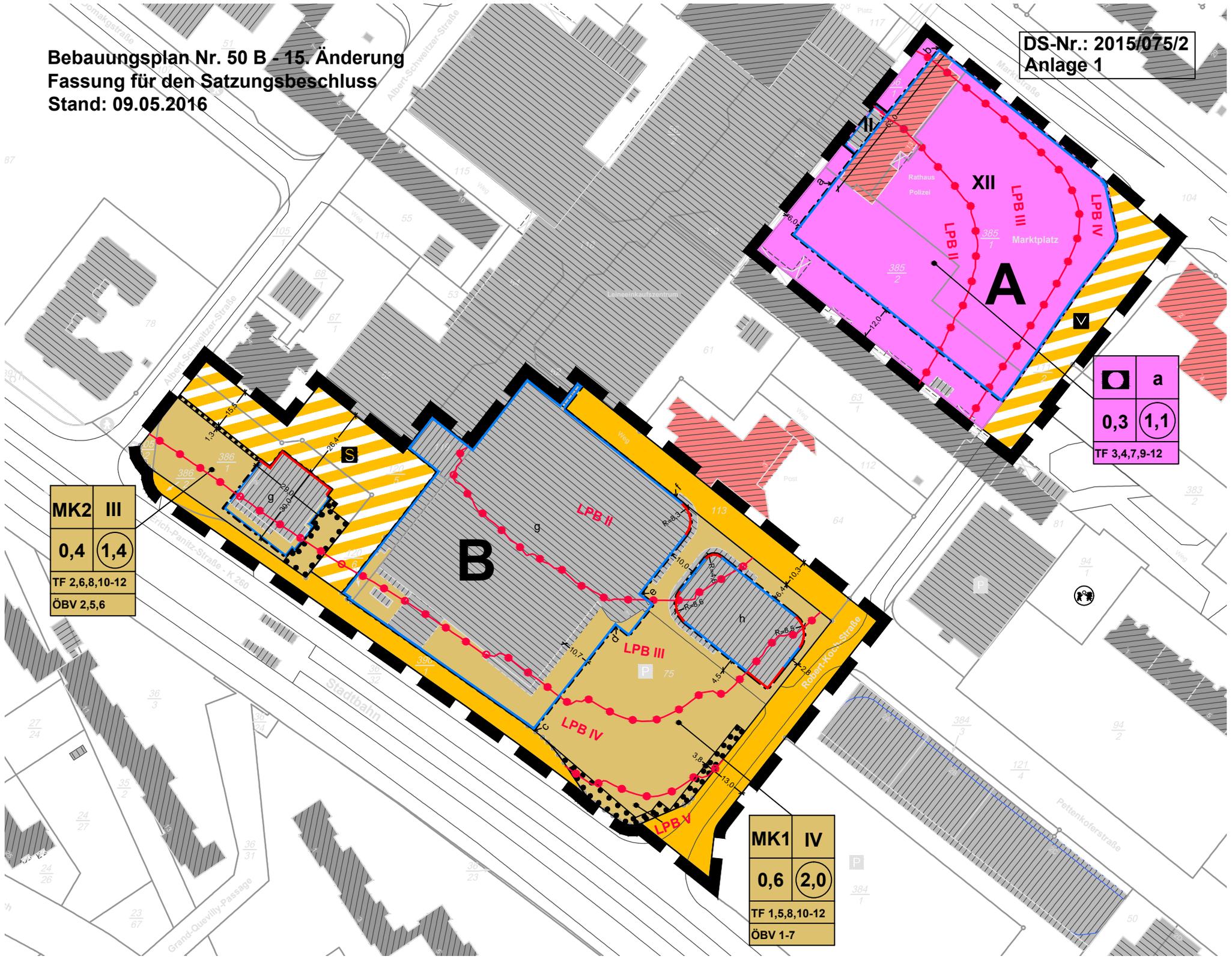


Bebauungsplan Nr. 50 B - 15. Änderung
Fassung für den Satzungsbeschluss
Stand: 09.05.2016



	a
0,3	1,1
TF 3,4,7,9-12	

MK2	III
0,4	1,4
TF 2,6,8,10-12	
ÖBV 2,5,6	

MK1	IV
0,6	2,0
TF 1,5,8,10-12	
ÖBV 1-7	

PLANZEICHENERKLÄRUNG



Kerngebiet



Flächen für Gemeinbedarf



Verwaltungsgebäude



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Stadtplatz

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

a

abweichende Bauweise

0,4

Grundflächenzahl z. B. 0,4

1,4

Geschossflächenzahl z. B. 1,4



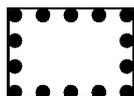
Baugrenze



Baulinie



Kennzeichnung von Baugrenzen und -linien im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung § 8 und der örtlichen Bauvorschrift § 2, z. B. gekennzeichnete(r) Punkt a.



Fläche mit Pflanzbindung



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen

LPB III

Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109

A

Teilbereich A

B

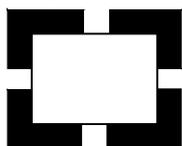
Teilbereich B

TF 1...

siehe textliche Festsetzungen §§ 1...

ÖBV 1...

siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 1...



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung / Nutzungsbeschränkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 7 u. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

§ 1 Im Baugebiet MK1 sind zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - im 1. und 2. OG Wohnungen für Betriebsleiter u. -inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Die sonstigen unter § 7 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen gem. Abs. 2 Nr. 1, 3 und 5 (Nr. 1: Verwaltungsgebäude, Nr. 3: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), sowie Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 2 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 (Tankstellen, Wohnungen) sind in diesem MK-Gebiet nicht zulässig.

§ 2 Im Baugebiet MK2 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - im 1. und 2. OG Wohnungen für Betriebsleiter u. -inhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Die sonstigen unter § 7 BauNVO aufgeführten, allgemein zulässigen Nutzungen gem. Abs. 2 Nr. 3 und 5 (Nr. 3: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), sowie Vergnügungsstätten nach Abs. 2 Nr. 2 und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. Abs. 3 (Tankstellen, Wohnungen) sind in diesem MK-Gebiet nicht zulässig.

§ 3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltungsgebäude“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Anlagen für Sicherheit und Ordnung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 4 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Verwaltungsgebäude" bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 5 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen im MK1 bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

§ 6 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen im MK2 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Bauweise

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

§ 7 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltungsgebäude" gilt eine abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge der in offene Bauweise errichteten Gebäude 50 m überschreiten darf. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit einer maximalen Zahl von 2 Vollgeschossen bestimmt ist, ist ein Verbindungsbau zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

§ 8 In den Baugebieten MK1 und MK2 kann ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile über den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ausnahmsweise für Überdachungen bis zu einem Maß von 2,3m zugelassen werden.

Abweichende Tiefe von Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 9 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf "Verwaltungsgebäude" darf an die seitliche Baugrenze zwischen den im Bebauungsplan gekennzeichneten Punkten "a" und "b" bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden; die seitlichen Abstandsflächentiefen müssen mindestens 0,1 H betragen. Der Abstand muss jedoch mindestens 5 m betragen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen und Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 10 In der 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 gleichwertig und an möglichst gleicher Stelle - zumindest aber innerhalb des Pflanzstreifens - zu ersetzen.

§ 11 Bei einreihiger Anordnung von Einstellplätzen ist je angefangene 5 Stellplätze, bei zweireihiger Anordnung je 10 angefangene Stellplätze ein Laubbaum in der Qualität "Hochstamm, 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 a BauGB). Bei zweireihiger Anordnung von Stellplätzen ist zwischen den einzelnen Reihen ein mindestens 1 m breiter Grün- bzw. Pflanzstreifen anzulegen.

Zu verwenden sind Straßenbäume aus folgender Auflistung:

Erle, Purpurerle (*Alnus x spaethii*)
Kornelkirsche, Gelber Hartriegel, Herlitze, Dirlitze (*Cornus mas*)
Ginkgobaum, Fächerbaum (*Ginkgo biloba*)
Dornenlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos "Skyline"*)
Wollapfel, Scharlach-Apfel, Pillar Appel (*Malus tschonoskii*)
Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata "Greenspire"*)
Brabanter Silberlinde (*Tilia tomentosa "Brabant"*)
Kaiserlinde (*Tilia x europaea "Pallida" syn. T. x intermedia "Pallida", T. x vulgaris "Pallida"*)
Spitzahorn (*Acer platanoides "Allershhausen"*)
Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides "Cleveland"*)
Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides 'Columnare' Typ 1, 2, 3*)
Kugelspitzahorn (*Acer platanoides "Globosum"*)
Spitzahorn (*Acer platanoides "Olmsted"*)
Felsenbirne (*Amelanchier arborea "Robin Hill"*)
Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus "Fastigiata"*)
Baumhasel, Türkische Hasel (*Corylus colurna*)
Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi "Carrierei" syn. C. carrierei*)
Esche (*Fraxinus excelsior "Atlas"*)
Einblättrige Esche (*Fraxinus excelsior "Diversifolia"/ "Monophylla"*)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Esche (*Fraxinus excelsior* "Geessink")
Kugelesche (*Fraxinus excelsior* "Globosa"/ "Nana")
Nichtfruchtende Straßenesche (*Fraxinus excelsior* "Westhof's Glorie")
Blumenesche, Manna - Esche (*Fraxinus ornus*, *Fraxinus ornus* "Rotterdam")
Dornenlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* "Inermis"/ "Shademaster")
Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
Traubenkirsche (*Prunus padus* "Schloss Tiefurt")
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)
Zerreiche (*Quercus cerris*)
Sumpfeiche (*Quercus palustris*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur* syn. *Quercus pedunculata*)
Stielsäuleneiche, Pyramideneiche (*Quercus robur*/ *pedunculata* "Fastigiata")
Schmale Pyramideneiche (*Quercus robur* "Fastigiata Koster" syn. *Quercus robusta* "Koster")
Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia*)
Kegelakazie (*Robinia pseudoacacia* "Bessoniana")
Einblättrige Robinie (*Robinia pseudoacacia* "Monophylla"/ "Unifolia")
Robinie, Scheinakazie (*Robinia pseudoacacia* "Nyirsegi"/ "Sandraudiga"/ "Semperflorens")
Kugelakazie (*Robinia pseudoacacia* "Umbraculifera")
Mehlbeere (*Sorbus aria* "Magnifica")
Schwedische Mehlbeere (*Oxelbeere Sorbus intermedia* "Brouwers")
Thüringische Säulen - Mehlbeere (*Sorbus x thuringiaca* "Fastigiata")
Amerikanische Linde (*Tilia americana* "Nova" syn. *T. flaccida* "Nova")
Dichtkronige Winterlinde (*Tilia cordata* "Erecta" syn. *T. cordata* "Böhlje")
Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata* "Rancho")
Winterlinde, Stadtlinde (*Tilia cordata* "Roelvo")
Krimlinde (*Tilia x euchlora* syn. *Tilia x europaea* "Euchlora")
Holländische Linde (*Tilia x europaea* syn. *T. x intermedia*, *T. x vulgaris*, *T. hollandica*)

Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 12 Entlang der Erich-Panitz-Straße müssen an den straßenzugewandten Fassaden:

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) im Lärmpegelbereich IV von mindestens 40 dB (A), im Lärmpegelbereich III von mindestens 35 dB (A) und im Lärmpegelbereich II von mindestens 30 dB (A) aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) im Lärmpegelbereich IV von mindestens 35 dB (A) sowie im Lärmpegelbereich III und im Lärmpegelbereich II von mindestens 30 dB (A) aufweisen.

Die dem Schlaf dienenden Räume sind mit schalldämpfenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Lüftungsaustausch stattfindet.

Von den Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper oder Gebäudeteile bzw. Fassadenelemente der maßgebliche Außenlärmpegel an der zu beurteilenden Fassade verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile (R'_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) zu Grunde zu legen.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 84 Abs. 3 Nr.1 u. Nr. 2 u. Abs. 5 NBauO)

- 1) In dem Baugebiet MK1 sind Gebäude in Massivbauweise zu errichten.
- 2) Im Baugebiet MK1 sind die Fassaden im Erdgeschoss entlang der Baulinien bzw. der Baugrenzen zwischen den im Bebauungsplan gekennzeichneten Punkten "c" und "d" sowie "e" und "f " zu mindestens 60% der Fläche transparent auszuführen (Schaufenster, Eingänge). Scheiben dürfen zu max. 20% ihrer Fläche beklebt oder vergleichbar geschlossen wirkend ausgestaltet werden.
- 3) Auf der mit "g" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet MK1 sowie im MK2 sind Werbeanlagen nur an Gebäuden der Stätte der Leistung zulässig. Eine einzelne Werbefläche darf die Größe von 4 m² nicht überschreiten.
- 4) Auf der mit "h" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im Baugebiet MK1 sind Werbeanlagen nur an Gebäuden der Stätte der Leistung in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Außerdem ist eine weitere Werbeanlage je Gebäudeseite in der Fensterzone des 1. OG zulässig. Eine einzelne Werbeanlage darf die Größe von 4 m² nicht überschreiten.
- 5) Werbeanlagen in den Baugebieten MK1 und MK2 müssen zum nächsten Materialwechsel in der Fassade einen Abstand von mind. 0,3 m halten.
- 6) In den Baugebieten MK1 und MK2 sind blinkende Werbeanlagen, Laufschriftbänder, Prismenwerbeanlagen, Projektionen und Leuchtfarben nicht zulässig.
- 7) Im Baugebiet MK1 sind technische Aggregate auf Dächern durch Streckmetallelemente o.ä optisch abzuschirmen.

HINWEISE

- 1) Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassergewinnungsanlage Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG. Bei Baumaßnahmen an Straßen sind die Regelungen der 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, 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, 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.
- 3) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet der 2. Weltkrieges. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Aus Sicherheitsgründen werden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Sondierungsmaßnahmen auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen angeraten.
- 4) Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mindestens 3.200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.
- 5) Bei Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten.
- 6) Im Teilbereich B des Bebauungsplanes befinden sich mehrere altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 (4) Bundes- Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier bedingt durch die derzeitige/ frühere Nutzung als u. a. chemische Reinigung, Stempelfabrik, Fotolabor mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/ wurde, bei denen der Verdacht schädliche Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Gemeinschaft besteht. Im Rahmen von Bauvorhaben im Teilbereich B des Bebauungsplanes ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.
- 7) Die in Bezug genommenen Normen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" werden im Rathaus der Stadt Laatzen, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten.