

Region Hannover

# Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 139

„Hildesheimer Straße westlich B 443“, OT Rethen

Fassung für den Auslegungsbeschluss

Übersichtskarte



Ausgearbeitet: Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung

# **Inhaltsübersicht**

**1. Planzeichnung**

**2. Planzeichenerklärung**

**3. Textliche Festsetzungen**

**4. Hinweise**

Stadt Laatzen  
 Bebauungsplan Nr. 139  
 "Hildesheimer Straße westlich B 443"  
 Stand: 16.01.2017

282  
28

273  
4

274  
10

0,8 1,5  
 OK 76,0m NHN  
 TF 2,4,5,6

Lagerstätte Baubetriebshof

275  
54

IV  
 0,6 1,2  
 TF 1,3,4,5,7

0,6 1,0  
 OK 74,0m NHN

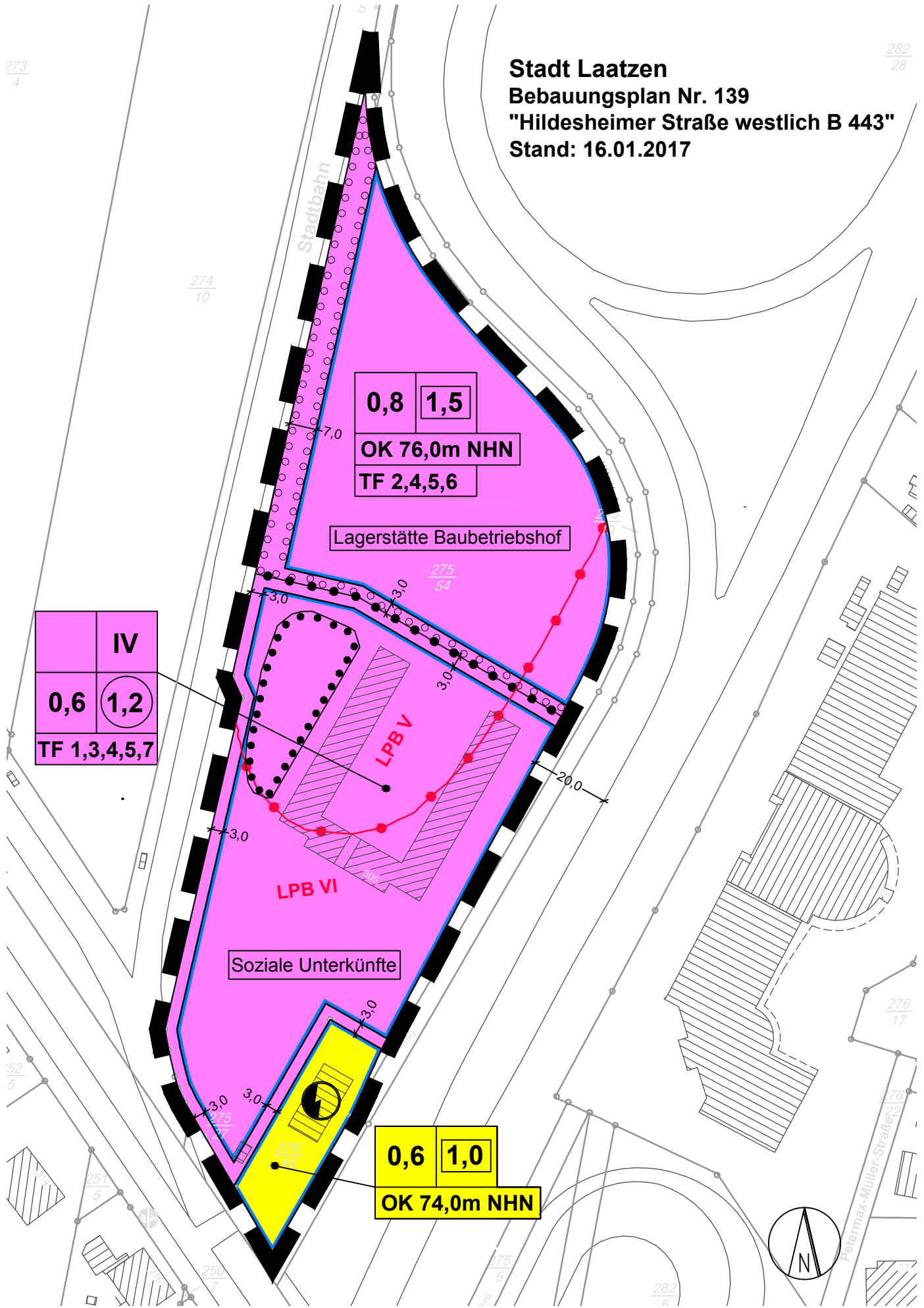
Soziale Unterkünfte

LPB VI

LPB V

Stadtbahn

Petermax-Müller-Straße



## PLANZEICHENERKLÄRUNG



Flächen für Gemeinbedarf (Begünstigte: siehe Planzeichnung)

**IV**

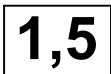
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**0,4**

Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Baummassenzahl



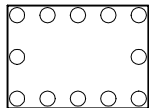
Baugrenze



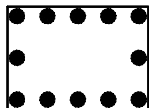
Fläche für Versorgungsanlagen



Trafostation



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegelbereichen

**LPB IV**

Lärmpegelbereich im Sinne der DIN 4109



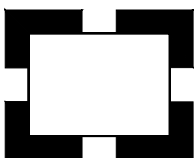
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

OK 76,0 NHN

Oberkante Höhe über Normalhöhennull

**TF 1...**

siehe textliche Festsetzungen §§ 1...



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Art der Nutzung / Nutzungsbeschränkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

- § 1 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Soziale Unterkünfte" sind soziale Unterkünfte (z.B. für Flüchtlinge, Obdachlose oder pflegebedürftige Personen) allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind soziale Einrichtungen wie Beratungsstellen.
- § 2 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Lagerstätte Baubetriebshof" sind Lagerflächen und bauliche Anlagen zum Zweck der Lagerung durch den Baubetriebshof allgemein zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

- § 3 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Soziale Unterkünfte" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- § 4 Das auf den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Soziale Unterkünfte" und "Lagerstätte Baubetriebshof" anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen (Mulden oder Rigolen) auf den Grundstücken selbst zu versickern. Der Drosselabfluss in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 3 l/s je ha befestigter Fläche betragen.

### **Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- § 5 Gebäudeseiten und Dachflächen von Aufenthaltsräumen in den sozialen Unterkünften müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109, Teil 1 und 2, Stand Juli 2016) im Lärmpegelbereich V von mindestens 45 dB (A) und im Lärmpegelbereich VI von mindestens 50 dB (A) aufweisen, Gebäudeseiten und Dachflächen von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen müssen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109, Teil 1 und 2, Stand Juli 2016) im Lärmpegelbereich V von mindestens 40 dB (A) und im Lärmpegelbereich VI von mindestens 45 dB (A) aufweisen.

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

Von den Festsetzungen kann 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 ( $R'_{w,ges}$  nach DIN 4109, Teil 1 und 2, Stand Juli 2016) zu Grunde zu legen.

### **Grünflächen / Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- § 6 In der gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf einer Breite von 7 m bzw. 3 m standortgerechte ungiftige Sträucher mit gesicherter Herkunft (autochthone Pflanzen) gemäß der Pflanzliste dicht zu pflanzen. Die Pflanzungen sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück einer Art mit einem Reihenabstand von mind. 1 m und einem Abstand in der Reihe von 1,5 m zueinander versetzt zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb des festgesetzten 3 m breiten Streifens ist eine Zufahrt bis 5,0 m Breite für eine südliche Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Lagerstätte Baubetriebshof" zulässig.

Die genannten Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn in den jeweilig festgesetzten Gebieten, spätestens 1 Vegetationsperiode nach Baubeginn umzusetzen.

- § 7 In der gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bei Abgang von Gehölzen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.

## HINWEISE

- 1) Für die Anpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung § 5 sind als Pflanzmaterial gebietsheimische Strauchpflanzungen mit gesicherter Herkunft (autochthone Pflanzen) zu verwenden, zum Beispiel:

### Sträucher

(Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm hoch)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere

- 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 Denkmalschutzgesetzes (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) 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 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis, dass die erforderliche Löschwassermenge aus dem öffentlichen Versorgungsnetz sicher gestellt werden kann, muss beim örtlichen Trinkwasserversorger angefordert werden. 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.
- 4) Bei Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten. Dazu ist das Vorkommen von Zauneidechsen und Fledermäusen zu untersuchen. Hierzu ist rechtzeitig eine Reptilienkartierung bzw. Fledermauskartierung durchzuführen, die den artenschutzrechtlichen Ansprüchen genügt.
- 5) Werden die Flächen des städtischen Betriebshofes in Zukunft intensiver genutzt, ist der Lagerplatz schalltechnisch optimiert einzurichten. Als Bewertungsgrundlage ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen. Insbesondere sollten geräuschintensive Verladungen (z. B. das Abkippen von Steinen) im nördlichen Bereich in möglichst großen Entfernungen zu den sozialen Unterkünften durchgeführt werden. Sofern eine Zufahrt zu den Lager- und Sammelplätzen errichtet wird, sollte diese asphaltiert werden. Ggf. sind aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.
- 6) Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.
- 7) Die tatsächliche Geländeoberfläche im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Lagerstätte Baubetriebshof" liegt zwischen ca. 68 m bis 72 m über NHN und im Bereich der Fläche für technische Anlagen zwischen ca. 68 m bis 69 m.
- 8) Im Planbereich befindet sich die Grundwasserstandsmessstelle Grasdorf: GWM6041HY - Rechts-Wert 3555830, Hoch-Wert 5795930, die durch den NLWKN, Betriebsstelle Hannover/ Hildesheim, im Rahmen der WRRL betrieben wird.
- 9) Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Stand Juli 2016) wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten.