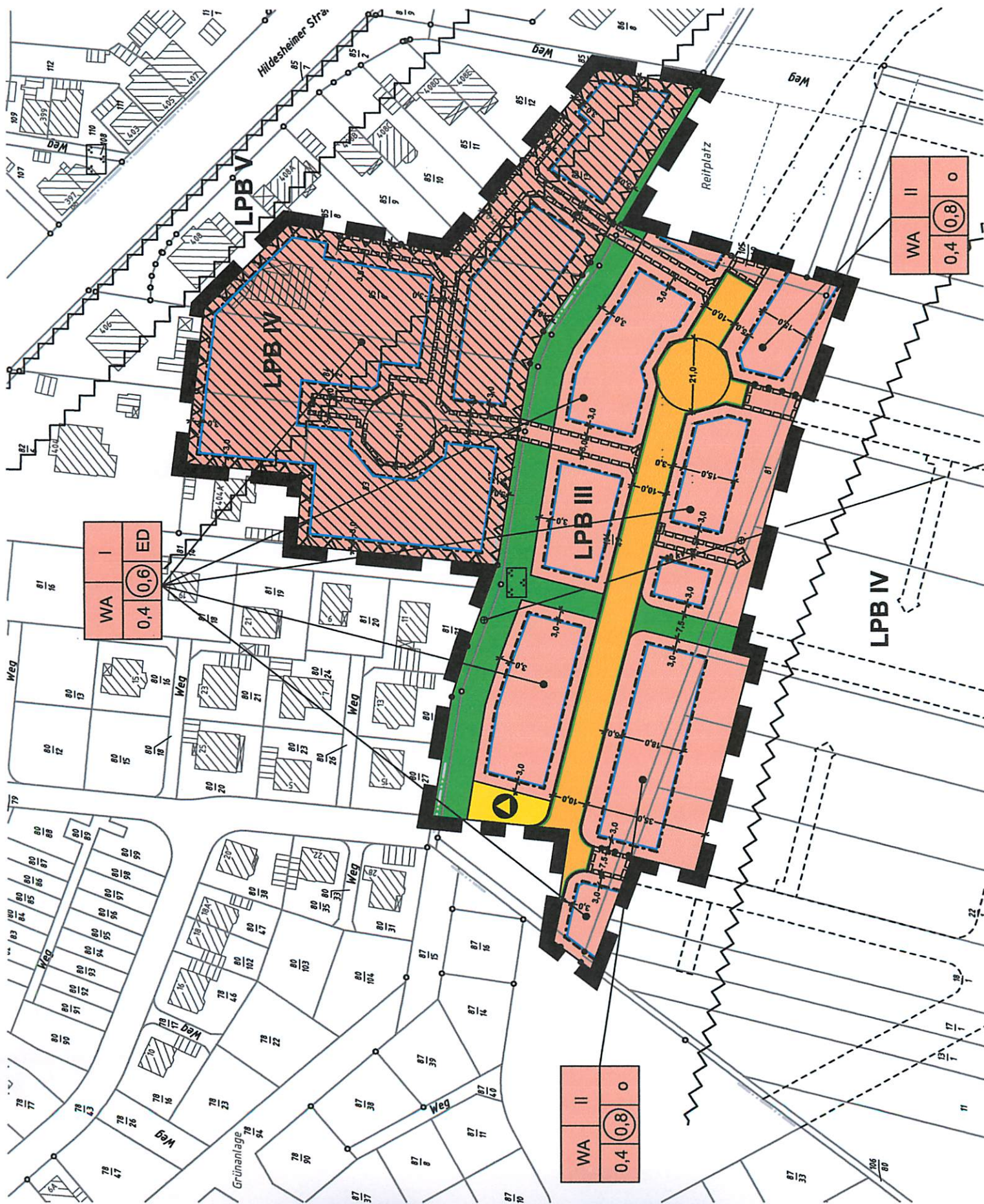
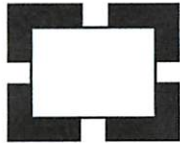




PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Allgemeines Wohngebiet

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o

offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0,4

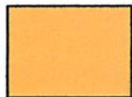
Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Besonders gekennzeichnete Bereich für eine bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) BauGB, siehe TF § 3



öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Fläche für Versorgungsanlagen (Wertstoffinsel)



mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Lärmpegel – bereichen im Sinne DIN 4109

LPB II

Lärmpegelbereich im Sinne DIN 4109

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der Nutzung/ Nutzungsbeschränkungen

- § 1 Gemäß § 1 (4), (5) u. (6) BauNVO sind alle unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und die unter § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (4), (5) u. (6) BauNVO).
- § 2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf max. zwei begrenzt.
- § 3 Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist in diesem durch gesondertes Planzeichen gekennzeichneten Bereich eine Bebauung der Grundstücke mit zu erwartendem Zu- und Abgangsverkehr nur zulässig, wenn die Erschließung von Süden über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche rechtlich und tatsächlich vorliegt. Eine Erschließung von Norden über die Hildesheimer Straße wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

- § 4 Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen (als Voll-) Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und der Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.
- § 5 Gemäß § 19 (4) BauNVO ist für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen eine 100prozentige Versiegelung zulässig. Die Flächen sind nicht in die Ermittlung der GRZ einzurechnen.

Immissionsschutz

- § 6 Zum Schutz der zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räume gegenüber einwirkenden Lärmimmissionen durch den Kfz- und Stadtbahnverkehr auf der K 260 und der Eisenbahn 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 "Schallschutz im Hochbau" (Nov. 1989 letzte Aktualisierung 01/2001)
- im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB (A),
 - im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB (A) und
- beträgt. Das im Einzelfall (Relation Fenster-/Türöffnungen zur Gesamtaußenfläche) erforderliche Schalldämmmaß ist in Anwendung der DIN 4109 (1989), Tab. 8 - 10, in Verbindung mit Ziffer 5.2 bis 5.4 objektbezogen zu ermitteln und anhand der Ausführungsbeispiele der DIN 4109 - Beiblatt 1 - nachzuweisen.

Ausnahmen von den o. g. Anforderungen können zugelassen werden, sofern nachweislich ausreichender passiver Schallschutz durch andere bauliche Vorkehrungen wie z.B. geeignete Grundrissgestaltung, vorgelagerte Wintergärten oder Laubengänge erreicht wird. Da sich die Wirksamkeit von Schallschutzfenstern bei teilweise geöffnetem Zustand um ca. 10 dB(A) verringert, sollten ggf. spezielle Lüftungstechnische Vorkehrungen getroffen werden.

Grünflächen / Pflanzgebote u. -bindungen

- § 7 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken
- § 7.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein heimischer standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) laut Artenliste in der Qualität: Hochstamm, 3xv., StU 12 - 14 cm zum Pflanzzeitpunkt, beim Obstbaum, StU 10-12 cm zum Pflanzzeitpunkt, zu pflanzen ist. Bei Grundstücken ≤ 200 qm können alternativ 2 Sträucher mit einer Endwuchshöhe ab 5,00 m oder 4 Sträucher mit einer Endwuchshöhe größer als 2,0 m und kleiner 5,00 m gepflanzt werden. Es sind nur Laubgehölze gemäß Artenliste zulässig. Die Anpflanzungen können auf die gemäß TF § 7.2 festgesetzten Anpflanzungen angerechnet werden.

§ 7.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, daß mindestens 40 v.H der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Von den gärtnerisch anzulegenden Freiflächen sind 50 v. H. (entspricht 20 v. H. der Grundstücksfläche) zu bepflanzen. Die Bepflanzung hat überwiegend mit Bäumen und Sträuchern zu erfolgen, wobei standortgerechte einheimische, mindestens dreimal verschulte Laubgehölze zu verwenden sind (siehe Artenliste). Sträucher sind als Gruppen von 3 bis 15 Exemplaren zu pflanzen, Heister und Einzelbäume mit passenden Bodendeckern oder Stauden zu unterpflanzen.

Als Bemessungsgrundlage für die Bestückung bzw. Pflanzdichte sind je 20 qm Pflanzfläche - alternativ oder kombiniert - anzusetzen:

- 8 Sträucher mit einer Endwuchshöhe größer 0,60 m und kleiner als 2,0 m oder
- 4 Sträucher mit einer Endwuchshöhe größer als 2,0 m und kleiner 5,0 m oder
- 2 Sträucher mit einer Endwuchshöhe ab 5,0 m oder
- 1 Laubbaum (Hochstamm) mit mindestens 12 - 14 cm Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt .

§ 7.3 Ebenerdige, einreihig angeordnete und nicht überdachte Park- und Sammeleinstellplätze mit 5 und mehr Einstellplätzen sind in mindestens 1,0 m Breite dreiseitig zu umpflanzen oder mit begrünten Pergolen einzufassen. Unterbrechungen der Umpflanzungen bis zu 1,5 m für max. eine Zuwegung je 5 Einstellplätze sind zulässig. Bei einreihiger Anordnung ist je 5, bei zweireihiger Anordnung je 10 Einstellplätze ein Laubbaum mit mindestens 18 cm Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei zweireihiger Anordnung von Einstellplätzen ist zwischen den beiden Reihen ein mindestens 1,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

§ 8 Anpflanzungen in öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen

§ 8.1 In den gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Gliederung der Stellplatzflächen 10 Laubbäume laut Artenliste in der Qualität: Hochstamm, 3xv., StU 18 - 20 cm zum Pflanzzeitpunkt zu pflanzen. Die Pflanzscheibengröße muß mindestens 4 qm betragen und ist mit Bodendeckern oder kleinen Laubgehölzen zu bepflanzen.

§ 8.2 Die Wege innerhalb der Öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke oder vergleichbar wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die befestigten Wege dürfen max. 3 m breit sein.

§ 8.3 In den öffentlichen Grünflächen sind nur die Wildformen der in der Artenliste genannten Laubgehölze zulässig. Es ist regionales sog. autochthones Pflanzengut zu verwenden. Für die Bepflanzung der o.g. ausgenommenen Flächen kann die vorliegende Artenliste verwendet werden.

§ 9 Durchführung von Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzungen müssen spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt worden sein. Die Anpflanzungen sind mit einer zweijährigen Entwicklungspflege im Anschluss an die Fertigstellung auf der gesamten Fläche fachgerecht auszuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ebenso wie die zu erhaltenden Gehölze bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Sonstige Festsetzungen

§ 10 Ebenerdige, nicht überdachte Einstellplätze sind mit breittugigem Öko-Verbundpflaster, Beton-Rasensteinen, Schotterrasen oder vergleichbar wasserdurchlässigen bzw. -speicherfähigem Material zu befestigen (§ 9 (1) 20 BauGB).

Artenliste für Anpflanzungen

Straßenbäume für die 12,50 m und 10,00 m breiten Hauptverkehrsstraßen:

- Acer plantanoides Cleveland (Spitzahorn)
- Fraxinus excelsior "Atlas", "Geessink", "Westhof's Glorie" (Gemeine Esche)
- Tilia cordata "Erecta" (Winterlinde- nicht im Bereich von Stellplätzen pflanzen)

Kleine Straßenbäume für die 7,50 m und 6,00 m breiten Nebenstraßen / Wohnwege und schmale Grünverbindungen:

- Acer campestre, platanoides "Olmstedt", (Feld-,Spitzahorn)
- Carpinus betulus "Fastigiata" (Pyramiden-Hainbuche)
- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
- Fraxinus excelsior Globosa" (Kugelesche)
- Fraxinus ornus (Blumenesche)
- Malus Spec. (Zierapfelformen)

Bäume für die Freiflächen auf den Baugrundstücken, dem Spiel- und Quartiersplatz und den weiteren öffentlichen Grünflächen jedoch hier nur als Wildform zulässig:

- Acer campestre, platanoides, pseudoplatanus (Feld-,Spitz-,Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur, petraea (Stiel-, Traubeneiche)
- Salix alba "Liempde" (Weide, nur am Regenrückhaltebecken)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeerbaum)
- Tilia cordata, platyphyllos (Winter-, Sommerlinde)

Sträucher für die Freiflächen auf den Baugrundstücken, dem Spiel- und Quartiersplatz und den weiteren öffentlichen Grünflächen jedoch hier nur als Wildform zulässig:

- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Frangula alnus (Faulbaum)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe, Schwarzdorn)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Viburnum opulus (Schneeball)

Kletterer, Schlinger, Ranker und Spreizklimmer für die Fassadenbegrünung:

Kletterer:

- Hedera helix (Efeu)
- Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

Schlinger:

- Polygonum aubertii (Knöterich)

Ranker:

- Clematis div. spec. (Waldrebe)

Spreizklimmer:

- Rosa div. spec. (Kletterrosen)
- Jasminum nudiflorum (Winterjasmin)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad gegen die Horizontale zulässig; für die Dacheindeckung sind mineralisch - matte rote, rotbraune bis anthrazitfarbene Farbtöne zu verwenden. Die Regelungen zur Dachneigung und Dacheindeckung gelten nicht für begrünte Dächer, Garagen und sonstige Nebenanlagen. Garagen müssen entweder eine Dachneigung von mindestens 15 Grad aufweisen oder begrünt werden; entweder als Dachbegrünung oder entsprechend der Größe der Garagendachfläche als Fassadenbegrünung. Von der Regelung zur Dacheindeckung sind Flächen für Solaranlagen ausgenommen.
2. Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dürfen eine Höhe von 1,20 m gemessen ab Geländeoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Flächen nicht überschreiten. Höhere Einfriedungen sind nur als Hecken aus heimischen standortgerechten Straucharten zulässig. In oder von den öffentlichen Flächen aus gesehen hinter den Hecken sind zusätzliche Einfriedungen (z. B. aus Maschendraht oder Holz usw.) bis zu der o.g. Höhe zulässig.
3. Oberirdische Telekommunikationsleitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

HINWEISE

- 1) Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Die Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Der Träger von Bau- und sonstigen Maßnahmen ist verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten mindestens 4 Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen. 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 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.
- 2) Grundsätzlich muss im Plangebiet mit Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Oberflächensondierung empfohlen. Für eine solche Maßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Dezernat 23 - Kampfmittelbeseitigung - der Zentralen Polizeidirektion, Marienstraße 34, 30171 Hannover zu benachrichtigen.
- 3) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann im Rathaus der Stadt Laatzen -Team Stadtplanung - Marktplatz 13, 30880 Laatzen eingesehen werden.