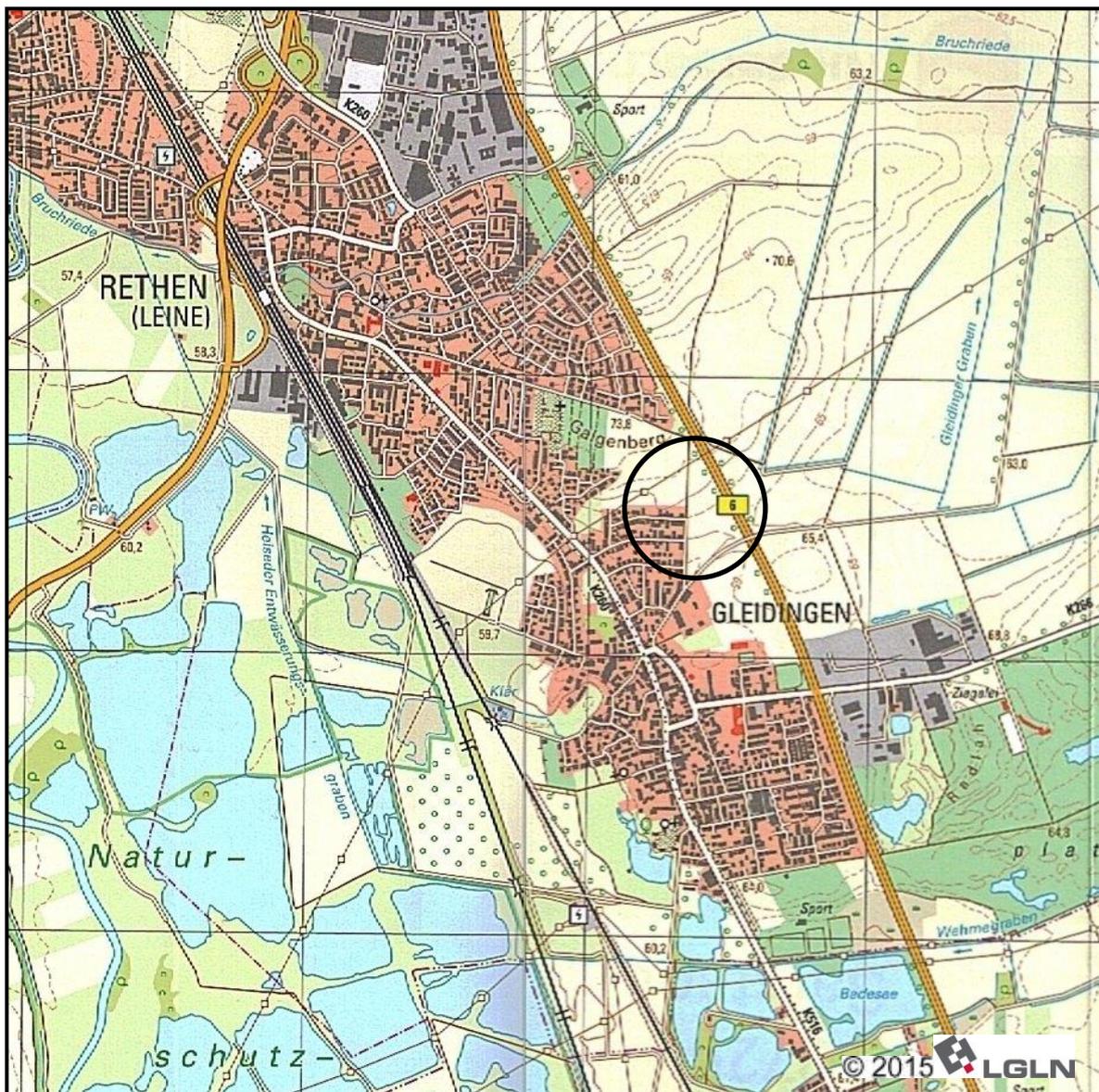


Region Hannover

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 231 „Am Erdbeerhof“, Ortsteil Gleidingen, mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



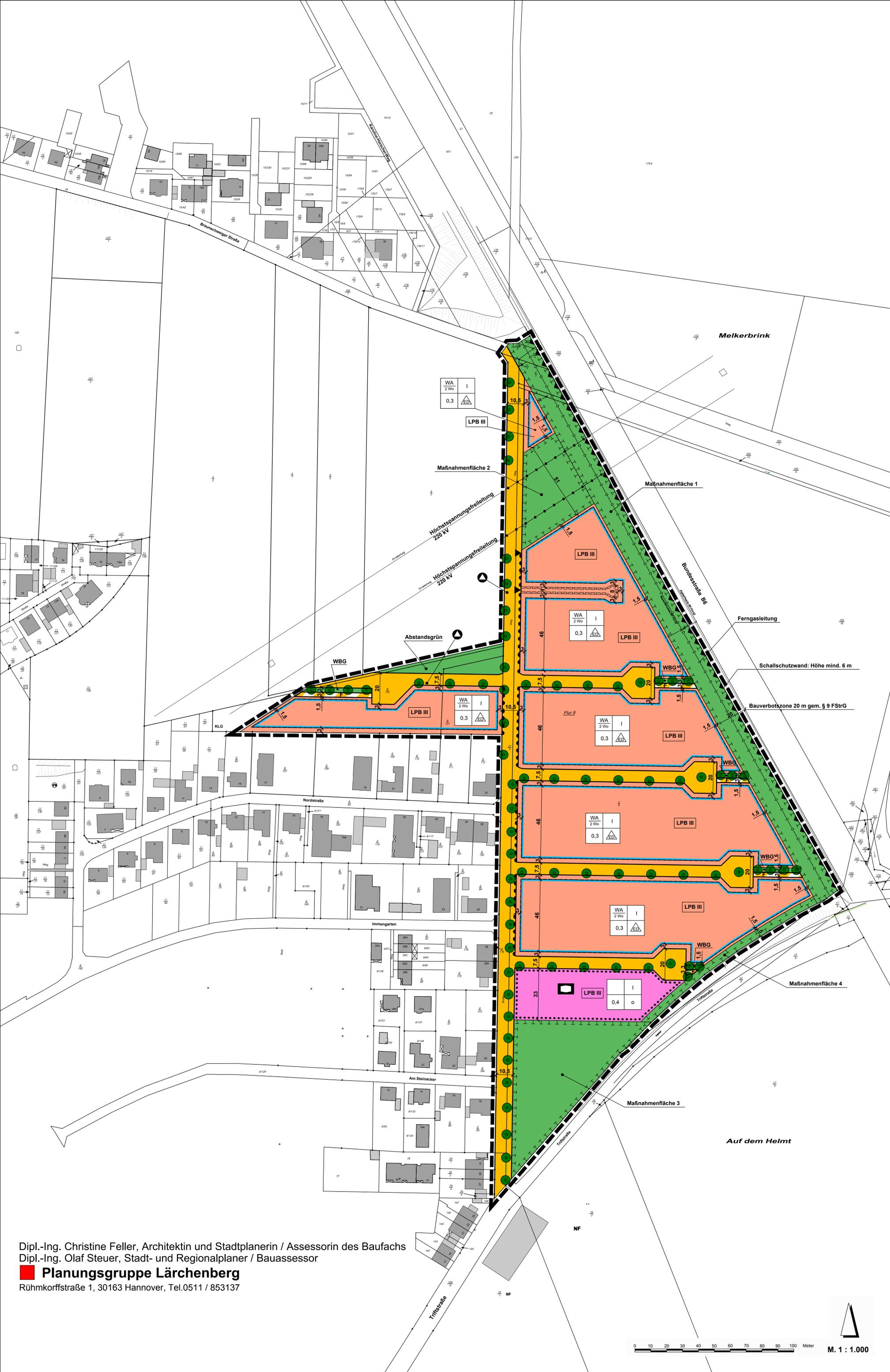
Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1 • 30163 Hannover • Tel.: 0511 / 853137 • Fax: 0511 / 282038
September 2017

Inhaltsübersicht

1. Planzeichnung
2. Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen
4. Hinweise
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften



Dipl.-Ing. Christine Feller, Architektin und Stadtplanerin / Assessorin des Bau-fachs
 Dipl.-Ing. Olaf Steuer, Stadt- und Regionalplaner / Bauassessor

Planungsgruppe Lärchenberg
 Rühmkorfstraße 1, 30163 Hannover, Tel.0511 / 853137

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeine Wohngebiete (WA) vgl. §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl GRZ	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

O	Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO
	Baugrenze vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
	Einrichtungen und Anlagen: Kindertagesstätte	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Einfahrt bzw. Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

STANDORTE / FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG



Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz
vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen

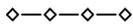
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN



oberirdisch: Höchstspannungsfreileitung (220 kV)
vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



unterirdisch: Gasfernleitung
vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung
vgl. §§ 11 und 12 der textlichen Festsetzungen

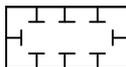
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün
vgl. § 11 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



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
vgl. §§ 11 und 12 der textlichen Festsetzungen

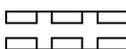
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Anpflanzen von Bäumen
vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, nähere Bestimmung: Schallschutzwand
vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, nähere Bestimmung: Lärmpegelbereich III
vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In den mit (WA 2 Wo) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ mit dem Zusatz (2 Wo) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen begrenzt. Dabei gilt ein Doppelhaus mit zwei Doppelhaushälften als ein Wohngebäude.

§ 3 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Im östlichen Plangebiet wird entsprechend der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aktiver Schallschutz festgesetzt. Zum Schutz vor Schallimmissionen ist angrenzend zur Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße (B 6) eine Schallschutzwand in einer Höhe von mind. 6 m über Straßenniveau der Bundesstraße (B 6) mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10 kg/m² zu errichten.
- (2) Darüber hinaus wird für die mit (WA 2 Wo) bezeichneten „Allgemeinen Wohngebiete“ und für die „Flächen für den Gemeinbedarf: Kindertagesstätte“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ i.V.m. Lärmpegelbereichen (LPB) der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Lärmpegelbereiches (LPB) III sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	35	30

- (3) Für schutzbedürftige Räume mit Nachtnutzung (z.B. Schlafräume / Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich (LPB) III ist zusätzlich sicherzustellen, dass auch bei Dauerlüftung ein Mittelungspegel innen von 30 dB(A) nicht überschritten wird. (Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen oder zentraler Hauslüftungsanlagen erreicht werden, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen). Schalltechnisch äquivalente Lösungen sind nach entsprechendem fachtechnischen Nachweis ebenfalls zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 Wo)“ ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Errichtung von Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – nur auf den „überbaubaren Grundstücksflächen“ (innerhalb der Baugrenzen) zulässig.

§ 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)“ dienen auch der Verkehrserschließung der jeweils angrenzenden Baugrundstücke.

§ 6 Anschluss an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Anzahl der Anbindungen (Zufahrten und Zuwegungen) von den Straßenverkehrsflächen zu den jeweiligen Baugrundstücken wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 Wo)“ auf eine je Gebäude (i.S.d. NBauO) mit Wohnungen oder anderer Hauptnutzung beschränkt. Die Breite der Zufahrt inklusive der Zuwegung darf maximal 4 m betragen.

§ 7 Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind, im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Standorte, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB „Standorte/Flächen für die Abfallentsorgung mit der Zweckbestimmung: Abfallsammelplatz“ zulässig. Die festgesetzten Standorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 6,00 m verschoben werden.

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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.

§ 9 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen jeglicher Art, mit Ausnahme der bestehenden Höchstspannungsfreileitungen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 10 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.
- (2) In den mit (WA 2 Wo) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 150 m² versiegelte Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 3 xv. (d.h., 3 mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm bzw. als Heister 3 xv. mind. 250-300 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. 1) oder ein Hochstamm-Obstbaum 3 xv. mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm entsprechend der *Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen* (siehe Hinweise Nr. 2) anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- (3) Innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm in mind. 6 m² große Pflanzbeete anzupflanzen. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 8 m verschoben werden. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsmaßnahme vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

§ 11 Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

- (1) Die „öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Maßnahmenfläche 1 - 4 und Wegebegleitgrün (WBG)“ dienen der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

- (2) Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einem Flächenanteil von mind. 25 %, in einem Abstand von mind. 4 m zur Gasfernleitung, standortgerechte, heimische Baum- und Strauchgruppen entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, Sträucher 3 xv. 60-100, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung eines max. 1,5 m breiten Weges in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche, im Bereich der Gasfernleitung, zulässig.
- Die festgesetzte „Schallschutzwand“ innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 1“ ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beidseitig mit Kletter- oder Rankpflanzen entsprechend der *Artenliste für die Begrünung der Schallschutzanlage* (siehe Hinweise Nr. 5) zu begrünen.
- (3) Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 2“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einem Flächenanteil von mind. 50 %, standortgerechte, heimische Sträucher und Großsträucher mit geringer Wuchshöhe entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4), in einer Pflanzgröße: Sträucher 3 xv. 60-100, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung von max. 1,5 m breiten Wegen in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.
- (4) Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 3“ ist die Erstellung einer max. 3.000 m² großen Regenwasserrückhaltefläche zulässig. Die Fläche für die Regenwasserrückhaltung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:5 naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen sind auf einem Flächenanteil von mind. 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, Sträucher 3 xv. 60-100, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung von max. 1,5 m breiten Wegen in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.
- (5) Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 4“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf einem Flächenanteil von mind. 25 %, mit standortgerechte, heimische Bäume entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. 4), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung eines max. 1,5 m breiten Weges in wassergebundener Decke ist innerhalb dieser Fläche zulässig.
- (6) Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Wegebegleitgrün (WBG)“ sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 3 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. 3) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die festgesetzten Einzelstandorte können aus Gründen der Ausführungsplanung um max. 3 m verschoben werden.
- (7) Die „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Abstandsgrün“ ist durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

§ 12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche 3“ zurückzuhalten und darf nur gedrosselt auf eine Abflussspende von 3 l/(s*ha) in den nächst gelegenen Vorfluter abgeleitet werden.

HINWEISE

1. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 10 (2) der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Laubbäume II. – III. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Sandbirke	Betula pendula		

2. Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 10 (2) der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

Obstsorten

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Kirschen</u>
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Luise	Große Schwarze Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Prinz Albrecht	Köstliche aus Charneux	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Rote Sternrenette		

3. Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen

Für die Anpflanzungen gemäß § 10 (3) der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Laubbäume I. – II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre 'Elsrigk'	Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“	Stadtlinde	Tilia cordata 'Greenspire'
Baumhasel	Corylus colurna	Robinie	Robinia pseudoacacia

4. Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Anpflanzungen gemäß der §§ 11 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Ufergehölze sind nur in Gewässernähe zu pflanzen. Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen zu verwenden (Ufergehölze nur in Bereich der „Maßnahmenfläche 3“), zum Beispiel:

Straucharten

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea

Baumarten

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Zitterpappel	Populus tremula

Ufergehölze

Schwarzerle	Alnus glutinosa	Bruch-Weide	Salix fragilis
Esche	Fraxinus excelsior	Korb-Weide	Salix viminalis
Echte Traubenkirsche	Prunus padus	Mandel-Weide	Salix triandra
Ohr-Weide	Salix aurita		

5. Artenliste für die Begrünung der Schallschutzanlage

Für die Begrünungsmaßnahmen gemäß § 11 der textlichen Festsetzungen sind geeignete heimische Kletter- oder Rankpflanzen zu verwenden, zum Beispiel:

Kletter- / Rankpflanzen:

Gemeiner Efeu	Hedera helix	Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba	Wilder Wein	Parthenocissus trifoliata

6. DIN 4109

Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Team Stadtplanung und Wirtschaftsförderung, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.

7. Grundwasser / Grundwasserhaltung

Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), in wasserdichter Bauweise errichtet werden sollten.

Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die Grundwasserhaltung (z.B. durch Drainagen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Da das Plangebiet im „Einzugsgebiet Wasserversorgung“ der Region Hannover liegt, ist darüber hinaus sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen in das Grund- bzw. Trinkwasser gelangen.

8. Bauverbotszone

Innerhalb der sog. „Bauverbotszone“ sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von der Bundesstraße (B 6) 20 m (gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße) Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellplätze etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Davon ausgenommen ist die gemäß § 9 Abs. 24 BauGB festgesetzte „Schallschutzwand“.

9. Bodendenkmale

Da im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen jegliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) i.V.m. § 13 NDSchG. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten so früh wie möglich, mindestens jedoch vier Wochen vorher, schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

10. Ortsübliche Emissionen

Nördlich bzw. westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen können von hier Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.

11. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch diesen Bebauungsplan dienen, neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, weiterhin externe Ausgleichsmaßnahmen. Bei den externen Ausgleichsmaßnahmen handelt es sich um Teile der Sammel-Ausgleichsmaßnahmen an der „Bruchriede“ des *Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Mittlere Leine (UHV 52)* Projekt 5/2009 Bruchriede II, Projekt 6/2011 Bruchriede III und Projekt 3/2013 Bruchriede IV. Weitere Erläuterungen finden sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5. Umweltbericht.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 231 "Am Erdbeerhof", Ortsteil Gleidingen – Stadt Laatzen.

§ 2 Höhen

- (1) Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (Sockelhöhe) von Gebäuden darf im Erdgeschoss das Maß von 0,40 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
- (2) Die Höhe der Trauflinie (als Trauflinie gilt die äußere Schnittebene der Außenwand mit der Dachhaut an den Traufseiten) darf das jeweils festgesetzte Maß von max. 4 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
- (3) Dachgauben sind von der Festsetzung der Traufhöhen ausgenommen.
- (4) Bezugsebene für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche an ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.

§ 3 Garagen / offene Kleingaragen (Carports)

Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen zu den ihnen zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsflächen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von mind. 5 m einhalten.

HINWEIS ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO bis zu einer Höhe von bis zu 50.000 € geahndet werden.