PLANZEICHNUNG



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB)sowie des § 58des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzen diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 11 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan als, Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 06.04.2017. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 'Rethener Kirchweg' beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Laatzen, den __.__.____

LS

gez. Köhne
Bürgermeister

2. Kartengrundlage — Liegenschaftskarte M 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln- Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 14,.06.2017)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Garbsen, den __.__.____

gez. Dr. Menke
Öffentlich bestellter Verm. - Ing.

3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 wurde ausgearbeitet von der Hahne GmbH &Co Bauregie KG, Leistlinger Straße 10, 30826 Garbsen, Tel.: 05131 454750

gez. Schneider
Planverfasserin

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Feuerschutz der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich und auf der Internetseite der Stadt Laatzen bekannt gemacht.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung haben vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Laatzen , den __.__.____

gez. Köhne
Bürgermeister

6. Der Rat der Stadt Laatzen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2)und 4 (2)BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Laatzen, den __.__.____

gez. Köhne
Bürgermeister

7 Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 ist gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ im Amtsblatt Nr. __ und auf der Internetseite der Stadt Laatzen bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 ist damit am __.__.____ rechtsverbindlich geworden.

Laatzen, den __.__.____

gez. Köhne
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften , eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den __.__.____

gez. Köhne
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — **Allgemeine Wohngebiete**
(§ 4 BauNVO)

2.Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0.4 — **Grundflächenzahl**

Z. B. II — **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse**
DG = Dachgeschoss
UG = Untergeschoss

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baulinie
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a — **Abweichende Bauweise**

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Fläche zum Anpflanzen und mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen
(§ 9 (7) BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

ST — **Stellplätze**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

TG/UG — **Tiefgarage im Untergeschoss**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 16 (5) BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Vorhaben -und Erschließungsplan (§ 12 (1) und 3 BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

1.1 Geltungsbereich
Im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ein Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 (1) BauGB zur Anwendung. Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:
- Vorhaben-und Erschließungsplan (VEP)
- Vorhabenbeschreibung
- zeichnerische und textliche Festsetzungen
- Präambel und Verfahrensvermerke

1.2 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben-und Erschließungsplanes

In Anwendung des § 9 (2) BauGB sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt Laatzen verpflichtet hat. (§12 (3)a BauGB).

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5 und 6) BauNVO

2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
- Anlagen für soziale Zwecke
Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) Nr. 3 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (GRZ).

3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die gem. § 19 (1) BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl 0,4. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig. Um die Zielsetzung der baulichen Verdichtung umsetzen zu können ist insgesamt eine GRZ von 0,7 zulässig.

3.2 Geschosshöhe

Die Geschosshöhe wird für das Dachgeschoss (DG) auf maximal 4.50 m- gemessen ab OK FFB zu OK Dachhaut außenseitig- und für alle anderen Geschosse (UG, EG, OG I, II,II) auf maximal 3.5 m gemessen von OK FFB zu OK FFB beschränkt.

§ 4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine abweichenden Bauweise (a) festgesetzt.
Hiernach sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

§ 5 Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Planungsgebiet sind in den Lärmpegelbereichen I und II (sh. Schalltechnisches Gutachten, Büro Dipl. Ing. Dieter Linz & Co. KG, Wunstorf vom 28.08.2017) für Schlafräume das erforderlich resultierende Schalldämmmaß (erforderlich Rw.res) durch die Aussenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüfter, Dächer, etc.) einzuhalten. Lärmpegelbereich I und II: erforderlich Rw.res = 30 db (A) für Schlafräume in Wohnungen.
Für Schlafräume sind schalldämfende Lüftungsanlagen vorzusehen. Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, ist vorzulegen. Die geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen in den WA-Gebieten 1-3 liegen vollständig im Lärmpegelbereich I. Das geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche im WA 2, liegt im 4. Obergeschoss zum Teil im Lärmpegelbereich II. Das geplanten Gebäude innerhalb der überbaubaren Flächen im WA 3 liegt im 4. Obergeschoss ebenfalls zum Teil im Lärmpegelbereich II (sh. Schalltechnisches Gutachtenvom 28.08.2017, Ing. Büro Linz, Wunsdorf).

§ 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

6.1 Auf der 3 m breiten festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die geschützte Hecke durch fachgerechte Schnittmaßnahmen zu pflegen. Ein radikaler Rückschnitt ('Auf-den-Stock-Setzen') ist nicht zulässig.

6.2 Auf der 5 m breiten festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im Verhältnis 1:2 durch die unter 6.3 aufgeführten Arten und Qualitäten zu ersetzen. Am Rande des festgesetzten Pflanzstreifens ist entlang des Gebäudes auf einer Länge von 13 m die Anlage eines 1,50 m breiten Weges mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig.

6.3 Liste der standortheimischen Gehölze

Bäume:
Esche (Fraxinus excelsior), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata). Qualität StU mind. 18/20 cm.

Sträucher:
Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvstris), Pfaffenhut (Euonymus europaea), Salweide (Salix caprea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna).

6.4 Auf der 1.40 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der nördlichen Grundstücksgrenze, sind zur wirksamen Eingrünung dichtlaubige, schmalkronige, schnittverträgliche Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind Heckenpflanzen im Pflanzabstand von ca. 0,5 m und hochstämmige Bäume im Abstand von 5 m zu setzen.

Heckenpflanzen :Hainbuche (Carpinus betulus), Eibe (Taxus baccata), Liguster (Ligustrum vulgare Atrovirens), mind. 3 x verpflanzt, Pflanzabstand 0,5 m.

Baumarten: Pyramiden- Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Spitzahorn (Acer platanoides 'Olmstedt'), Stadtbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer'), Wildbirne (Pyrus communis 'Beech Hill'), Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, StU mind. 16-18.

6.5 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südwestlich der festgesetzten Tiefgarage (TG) ist vollflächig zu begrünen. Es sind mind. 5 Laubbäume, StU mind. 16-18 cm und mind. 20 Blütensträucher, 2 x verpflanzt, anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die übrigen Flächen sind mit einem Landschaftsrasen (z.B. Regelsaatgutmischung 7.4.1 für Halbschatten), Stauden und/oder Bodendeckern zu begrünen.
Die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes sowie von Sitzgelegenheiten ist zulässig. Bei der Verwendung heimischer Arten mit dem Stammumfang von 18-20 cm können die Bäume als Ersatzpflanzungen angerechnet werden, die sich aus der Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Latzen ergeben

6.6 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südwestlich des WA 3 ist mit Ausnahme des Weges für die Feuerwehr gärtnerisch zu gestalten. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Weiterhin sind mind. 2 Laubbäume, StU mind. 18-20 cm der unter 6.3 genannten Arten anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume können als Ersatzpflanzungen angerechnet werden, die sich aus der Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Latzen ergeben.

Anlage 1
DS-Nr. 2017/076/1

§ 7. Sonstige Bepflanzungen

7.1 Begrünung Tiefgarage

Die Fläche, unter der sich die festgesetzte Tiefgarage befindet ist - mit Ausnahme der oberirdische Stellplatzfläche- durch Anlage eines Extensivrasens dauerhaft zu begrünen. Dafür ist ein zertifiziertes Regiosaatgut (Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland) zu verwenden. Im Bereich der privaten Gärten an den Terassen ist auch eine abweichende Grüngestaltung möglich.

HINWEISE

1 Bodendenkmalpflege

Da im Planungsgebiet möglicherweise mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Planungsgebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 10 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 4 Wochen vorher, schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege , Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten.

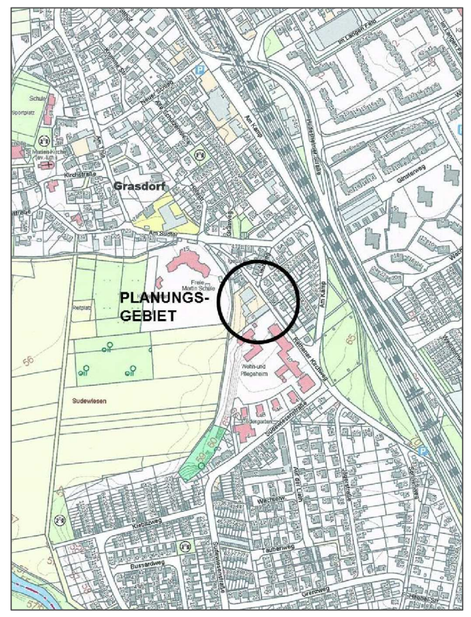
2 Beachtung des Artenschutzes

Vor der Beseitigung von Gehölzen ist durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob sie als Brutplatz einheimischer Vogelarten oder als Fledermausquartier dienen. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzrechtes zu beantragen. Weiterhin sind für die Baumfällungen die zeitlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
Danach sind Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28 Februar zulässig.

3. Immissionsschutz

Die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' kann im Rathaus der Stadt Laatzen-Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten- Marktplatz 13, 30880 Laatzen eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

STADT LAATZEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.11 'Rethener Kirchweg'
Fassung: Öffentliche Auslegung
§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

N

Stand 09.01.2018

Bearbeitung : Dipl. Ing. P. Schneider, Hahne GmbH & CO, Bauregie KG
Leistlinger Straße 10, 30826 Garbsen