

Region Hannover

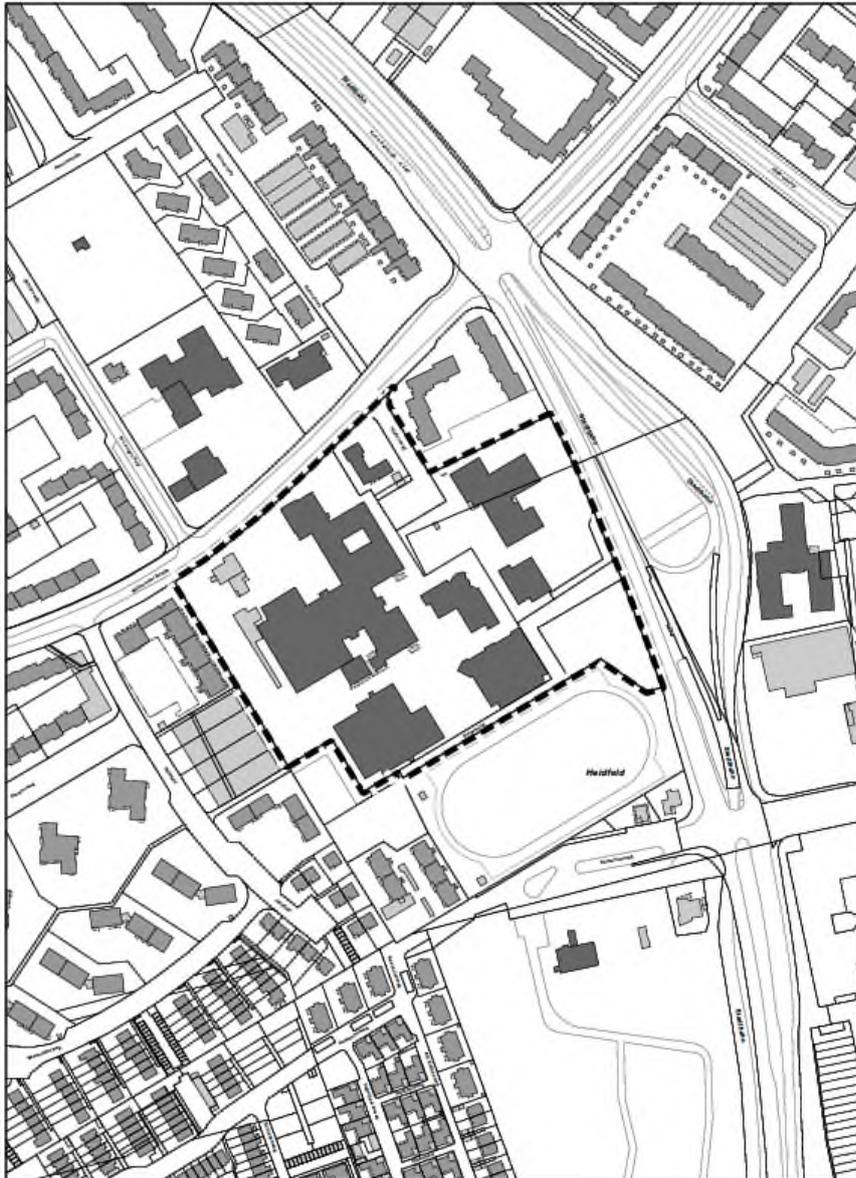
## Stadt Laatzen

### Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung

### „Heidfeld - Ost“, OT Laatzen

### Fassung für den Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. (unmaßstäblich)

Ausgearbeitet:

Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten

# **Inhaltsübersicht**

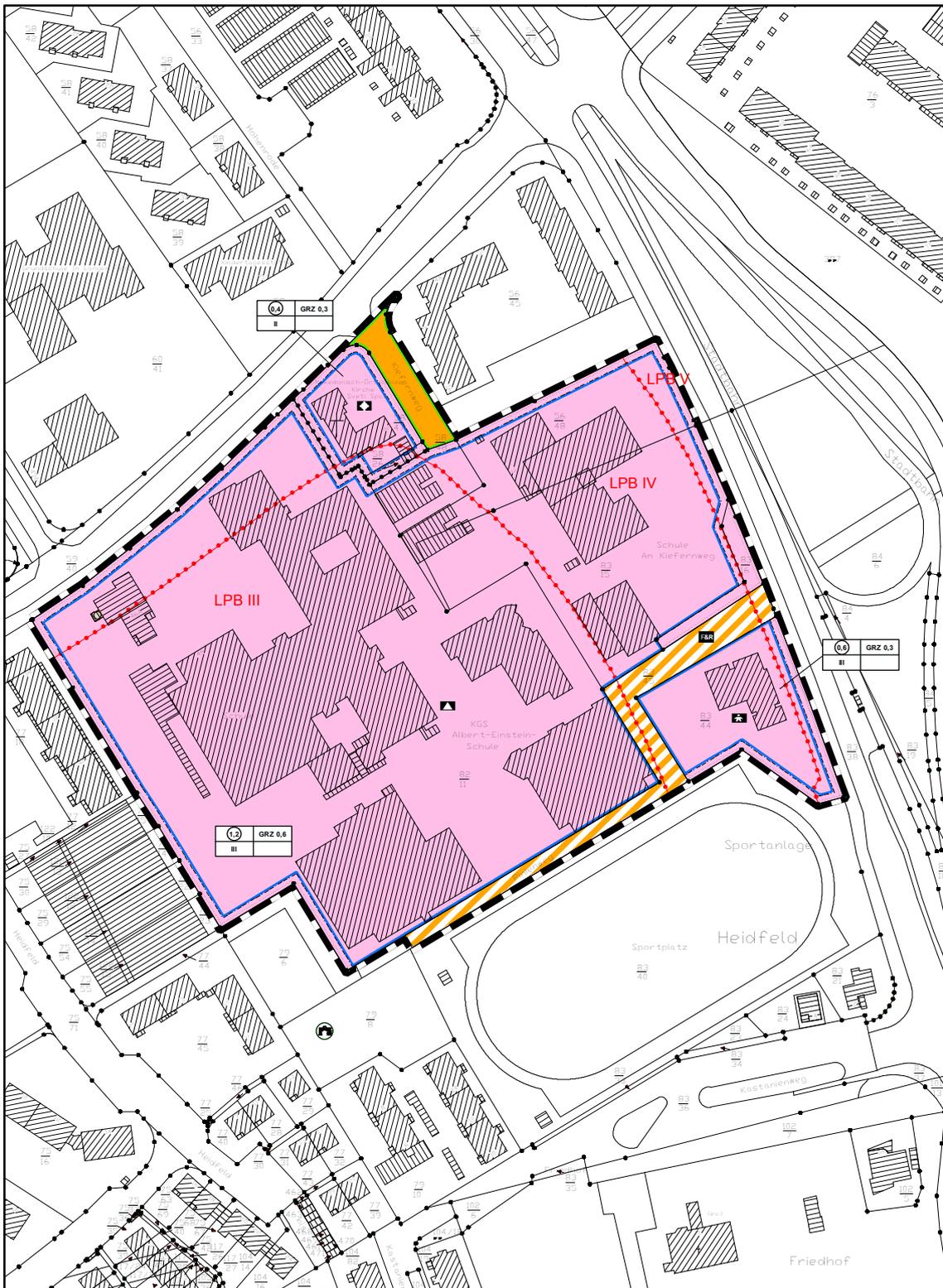
**1. Planzeichnung**

**2. Planzeichenerklärung**

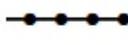
**3. Textliche Festsetzungen**

**4. Hinweise**

# 1. Planzeichnung



## 2. Planzeichenerklärung

-  Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
-  Umgrenzung Gemeinbedarf
-  Baugrenze
-  Schule
-  Kindertagesstätte / Kindergarten
-  Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
-  Sportanlagen
-  Verkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
-  Fuß- und Radweg
-  Geschossflächenzahl, Höchstmaß
-  Grundflächenzahl, Höchstmaß
-  Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
-  Abgrenzung des Maßes der Nutzung
-  Abgrenzung des Lärmpegelbereichs
-  Grenze des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

### 3. Textliche Festsetzungen

#### Art der Nutzung / Nutzungsbeschränkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

§ 1 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind ausnahmsweise soziale Betreuungs- und Beratungseinrichtungen zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

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

§ 2 Auf den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte" und „Schule“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 3 Das auf der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte" und „Schule“ 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)

§ 4 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

**Tabelle 1: Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [in dB(A)]	Raumarten	
		A	B
erf. $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB			
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

A.... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

B.... Büroräume und ähnliches

Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs V sind Schlafräume in Kindertagesstätten sowie Unterrichtsräume in Schulen ausgeschlossen.

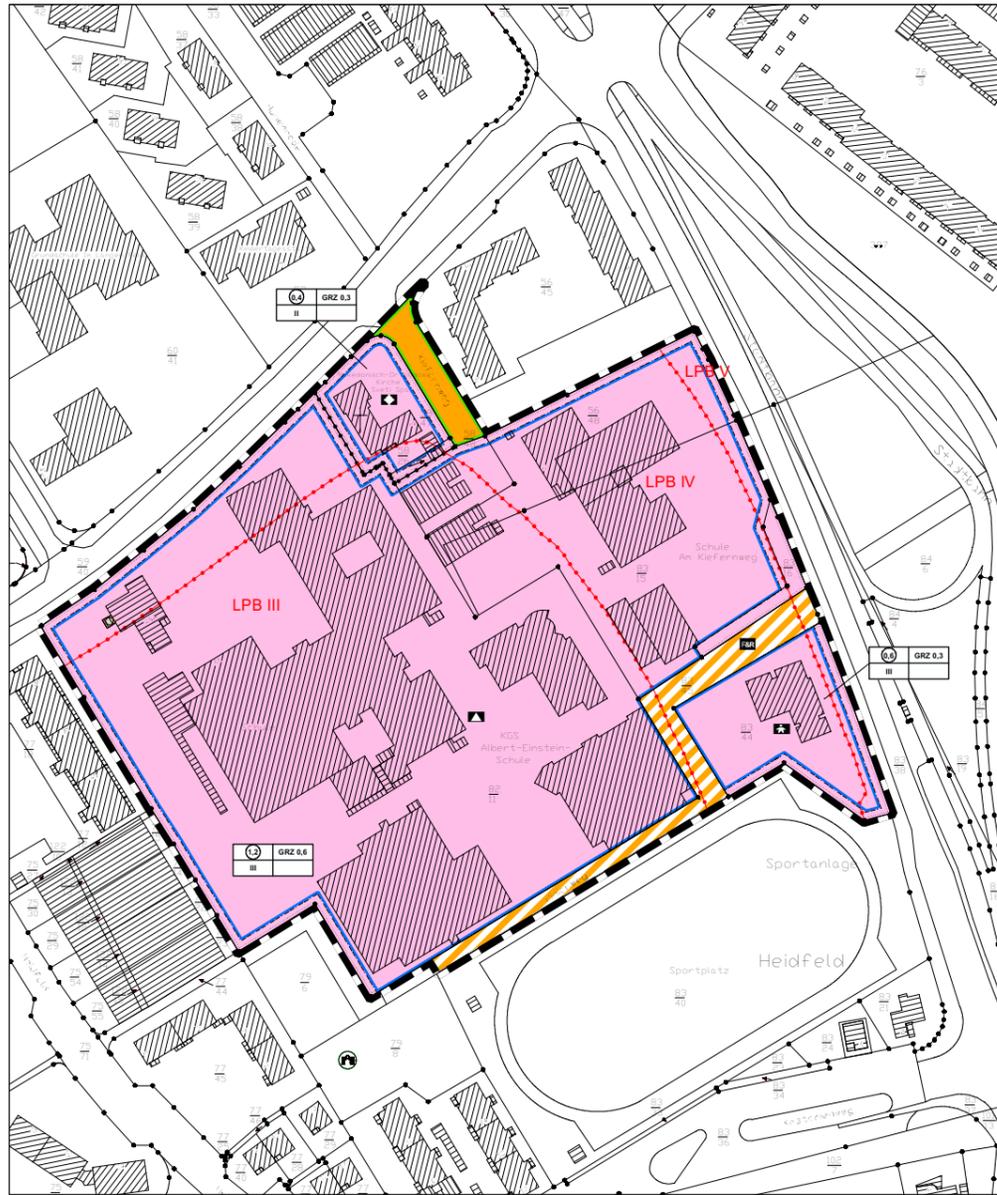
## **Grünflächen / Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- § 5 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

## **4. Hinweise**

- 1) 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.
- 2) 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 sichergestellt 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.
- 3) Im Rahmen von Bauvorhaben sind die Hinweise zum Artenschutz, die in dem der Begründung zum Bebauungsplan anliegenden Fachbeitrag Artenschutz aufgeführt sind, zu beachten. Die Hinweise betreffen Vorsichtsmaßnahmen vor Fällung von Bäumen sowie im Falle von baulichen Veränderungen im Bestand. Dann sind Untersuchungen auf mögliche Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen und Nistkästen von Vögeln durchzuführen, um ggf. sachgerechte artenschutzrechtliche Maßnahmen treffen zu können.
- 4) Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.
- 5) 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.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Flächen für Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Umgrenzung Gemeinbedarf
- Baugrenze
- Schule
- Kindertagesstätte / Kindergarten
- Kirchen und Gebäude kirchl. Zwecke
- Sportanlagen
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- Grundflächenzahl, Höchstmaß
- Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Abgrenzung des Lärmpegelbereichs
- Grenze des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der Nutzung / Nutzungsbeschränkungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

§ 1 Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" sind ausnahmsweise soziale Betreuungs- und Beratungseinrichtungen zulässig.

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 2 Auf den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte" und „Schule“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen (durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

§ 3 Das auf der Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen "Kindertagesstätte" und „Schule“ anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen (Mulden oder Rippeln) 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)

§ 4 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) Gebäudefassaden und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A))	Raumarten	
		A	B
II	51 bis 65	25	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:  
 A... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und ähnliches  
 B... Büroräume und ähnliches

Von den Festsetzungen des vorhergehenden Punktes kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bzw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgebliche Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs V sind Schlafräume in Kindertagesstätten sowie Unterrichts- und Büroräume in Schulen ausgeschlossen.

**Grünflächen / Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 5 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 25 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder.

**HINWEISE**

- 1) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig 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.
- 2) 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 sichergestellt 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.
- 3) Im Rahmen von Bauvorhaben sind die Hinweise zum Artenschutz, die in dem der Begründung zum Bebauungsplan anliegenden Fachbeitrag Artenschutz aufgeführt sind, zu beachten. Die Hinweise betreffen Vorsichtsmaßnahmen vor Fällung von Bäumen sowie im Falle von baulichen Veränderungen im Bestand. Dann sind Untersuchungen auf mögliche Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen und Nistkasten von Vögeln durchzuführen, um ggf. sachgerechte artenschutzrechtliche Maßnahmen treffen zu können.
- 4) Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.
- 5) Die in Bezug genommene Norm DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Stand Juli 2016) wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Marktplatz 13, 30680 Laatzen dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten.

**Präambel**  
 Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 10, 11 und 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzen diesen Bebauungsplan Nr. 43 - 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Laatzen, den .....  
 L.S. .....  
 Jürgen Köhne,  
 Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 43 - 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am .....  
 Laatzen, den .....  
 Jürgen Köhne

**Planunterlage**  
 Gemarkung Laatzen, Flur 3; Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 ©2017

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtwirtschaftliche Zwecke zulässig (§ 5 Abs. 3 und § 9 Abs. 1 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003 S. 5, jeweils in der zuletzt gültigen Fassung). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

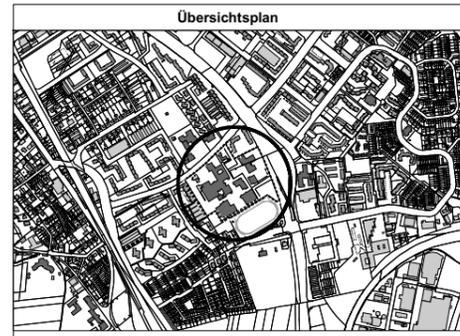
**Planverfasserin**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten der Stadt Laatzen.  
 Laatzen, den .....  
 Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Laatzen, den .....  
 Jürgen Köhne

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.  
 Laatzen, den .....  
 Jürgen Köhne

**Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der für die Stadt Laatzen örtlich zuständigen Ausgabe der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung Nr. .... am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit seit dem ..... rechtswirksam.  
 Laatzen, den .....  
 Jürgen Köhne

Laatzen, den .....  
 L.S. .....  
 Offent. best. Verm.-Ing.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, (unmaßstäblich)

**Stadt Laatzen**

**Bebauungsplan Nr. 43**  
**4. Änderung**  
**"Heidfeld - Ost", Ortsteil Laatzen**  
 Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 06.02.2020

M 1:1000