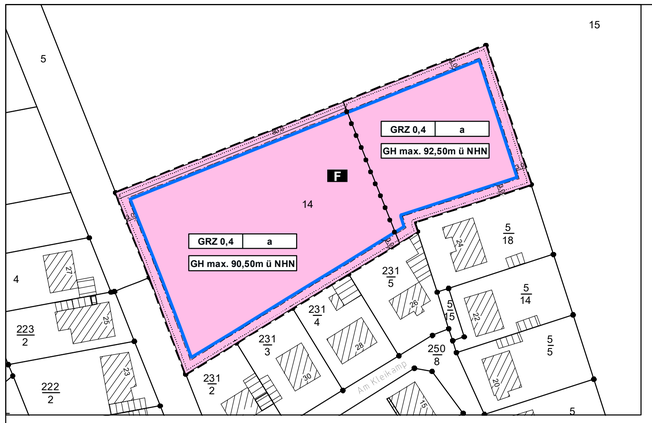


Planzeichenerklärung

- Flächen Gemeinbedarf
- Umgrenzung Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr
- Baugrenze
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- a — abweichende Bauweise
- GH max. — maximale Gebäudehöhe über NHN
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Grenze des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr, § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Feuerwehr, dem Katastrophenschutz und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume, Büroräume, Serverräume, Veranstaltungsräume und Verwaltungseinrichtungen sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen und Nebennutzungen.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 18 BauNVO
Zur Bestimmung der Höhe von baulichen Anlagen wird als Maß die maximale Gebäudehöhe in Metern über NHN gemäß Planzeichnung festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. Technische Anlagen wie Schornsteine, Solar– und Photovoltaikanlagen, Lüftungsrohre und dgl. sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Höhe ausgenommen.

§ 3 Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
Innerhalb der gemäß. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten “abweichenden Bauweise (a)“ gilt die „offenen Bauweise (o)“ mit der Maßgabe, dass die Errichtung von Gebäuden, deren Gebäudelänge 50 m überschreiten, zulässig ist.

§ 4 Abwasserbeseitigung, § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Das anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten, sodass der maximale Einleitungswert in das Städtischen Entwässerungsnetz nicht über *2,5l/*(s*ha) liegt.

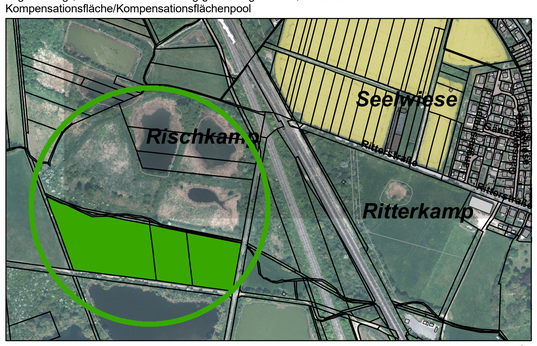
§ 5 Nebenanlagen/ Überschreitung der Grundflächenzahl, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

§ 6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, § 25 a BauGB

6.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes
Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 120 qm Strauch-Baumheckenflächen zu realisieren, wobei die einzelnen Strauch- Baumheckenflächen eine Mindestbreite von 1,50 m und eine Mindestlänge von 8,00 m nicht unterschreiten dürfen. In dieser Fläche ist 1 Baum zu pflanzen und in zwei Reihen versetzt je qm 1 Strauch. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Strauch- Baumarten in der, als Hinweis VII Pflanzliste, angegebenen Arten und Qualitäten zu verwenden. Die Pflanzungen sind regelmäßig zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Vorhandene gleichwertige Bepflanzungen können auf die vorzusehenden Pflanzungen angerechnet werden.

6.2. externe Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich
Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe, die nicht im Plangebiet kompensiert werden können, werden auf einer Fläche des Kompensationspools der Stadt Laatzen 4794 Werteinheiten auf Basis des Osnabrücker Modells in der Gemarkung Gleidingen, Flur 7, Flurstücke 109/13, 110/12 und 11/9 ausgeglichen. Auf der Fläche wird artenreiches Grünland entwickelt.

Übersichtsplan
Lage der o.g., in der textl. Festsetzung § 6.2. aufgeführten, externen Kompensationsfläche/Kompensationsflächenpool



Hintergrundkarte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), unmaßstäblich

HINWEISE

I. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege (NLD) und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Zur Beurteilung des Schutzgutes Boden wurde eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt. Das Ergebnis, das Bodenschutzkonzept ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Bei der Realisierung des Bauvorhabens sind die darin enthaltenden Maßnahmen zum Schutz des Bodens zu beachten. Die zur Umsetzung der Belange des Bodenschutzes aufgeführten Maßnahmen sind gem. DIN 19639/9/ im Rahmen einer bodenkundliche Baubegleitung durch eine fachlich versierte und zertifizierte Person zu überwachen. Die untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, ist zu beteiligen.

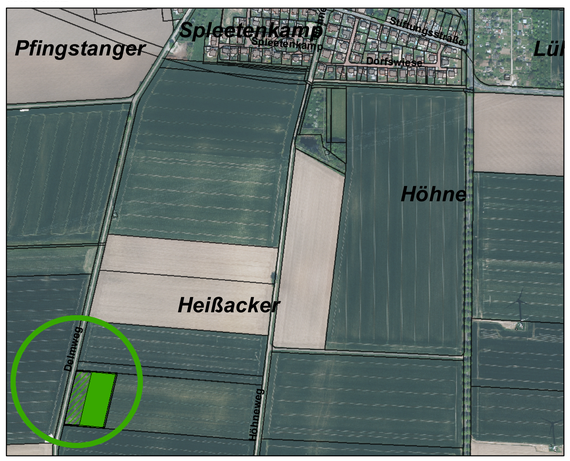
Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfatgesteine in Tiefen liegen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts bis 1 km Entfernung sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefahrdungskategorie 2 zuzuordnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Sollten sich Hinweise auf Subrosion ergeben, ist es wünschenswert, dies an das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weiterzuleiten.

III. Eingriffsminderung
Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).
Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Es wird empfohlen, Steuerungsgeräte (z. B. Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder) einzusetzen. Empfehlungen für insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung sind:
- Vollabgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreicht und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben (Upward Light Ratio ULR 0%),
- möglichst niedrige Lichtpunkthöhen,
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken und von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung,
- geschlossene Leuchtengehäuse, Schutzklasse IP 65 (um das Eindringen von Insekten zu verhindern),
- Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blauanteil, wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (zur Orientierung: Farbtemperatur 1.600 bis 2.400 Kelvin, max. 3.000 Kelvin),
- Leuchtengehäuse sollten nicht heißer als 60°C werden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen wird auf den aktuellen Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte (Rössler et al. 2022) hingewiesen. Das Thema Vogelkollision ist bereits in der Gebäudeentwurfsphase zu berücksichtigen, u.a. sollten problematische Glasflächen vorrangig vermieden und notwendige Glasflächen wirksam markiert werden.

IV. Artenschutz
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz dienen Maßnahmen auf externen Flächen welche auf dem Flurstück 45/1, der Flur 5, Gemarkung Ingeln entwickelt wurden. Diese sind in der faunistischen Untersuchung näher beschrieben und im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erläutert.

Übersichtsplan
Lage der Fläche für die o.g., im Hinweis IV. Artenschutz aufgeführte vorgezogene Ausgleichmaßnahme Artenschutz



Hintergrundkarte: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), unmaßstäblich

Um eine Verletzung oder Tötung von Vögeln zu vermeiden, sollte die Vorbereitung des Baufeldes, d.h. das Abschieben des Oberbodens oder ähnliches zum Schutz von Vogelarten nicht im Zeitraum von Anfang April bis Ende Juli erfolgen.
Falls im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung einzelne Gehölze gefällt bzw. gerodet werden müssen, gilt mit Hinblick auf das Tötungsverbot gemäß §44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG sowie in Hinsicht auf die Regelungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, dass dies nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar 28./29.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig ist.

V. Einsichtnahme in Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke werden bei der Stadt Laatzen zur Einsicht bereitgehalten.

VI. Immissionsschutz
Das Martinshorn ist im nächtlichen Notfallbetrieb erst nach Eintritt in den Verkehr einzuschalten und nicht schon bei Ausfahrt vom Grundstück. Keine Parkplatznutzung zwischen 22 und 6 Uhr (außer bei Notfalleinsätzen). Auf dem Gelände sind Übungen mit lautem Gerät, wie Kettensägen o.ä. zu unterlassen. Werkstattarbeiten sind bei geschlossenen Toren der Halle vorzunehmen.

Zur Vermeidung eventuell auftretender Störungen bei zulässigen Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass sicherzustellen ist, dass die Gäste bis 22 Uhr das Gelände verlassen haben. Dementsprechend wird vom zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Schalltechnischen Gutachten ein Veranstaltungsende von 21:30 empfohlen. Des Weiteren sind bei Veranstaltungen, bei denen gemäß Gutachten bis zu 200 Personen auf dem Gelände berücksichtigt wurden, nur an Tagen zulässig, an denen kein Übungsbetrieb stattfindet. Auf die Berechnungsansätze, Ergebnisse und Empfehlungen dieses als Anlage zur Begründung beigefügten Schalltechnischen Gutachten zum Betrieb der geplanten Feuerwehr wird verwiesen.

VII. Pflanzliste
Bei den zu pflanzenden Gehölzen werden folgende Arten empfohlen.

Kleinkronige Bäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt m.B., STU mind. 10-12 cm:
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus sp. (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Malus in Sorten (Zierapfel in Sorten)

Sträucher, 2 x verpflanzt o.B., 80 – 100 cm:
- Cornus sanguinea (Eingriffliger Hartriegel)
- Corrylus avellana (Haselnuss)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Präambel

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit den §§ 10, 11 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Laatzen diesen Bebauungsplan Nr. 341, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Laatzen, den 03.12.25 L.S. gez. Kai Eggert
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung vom 28.11.2024 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 341 beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ……ortsüblich bekanntgemacht.~~

Laatzen, den 03.12.25 L.S. gez. Kai Eggert

Planunterlage

Gemarkung Ingeln, Flur 3; Maßstab: 1: 1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2023

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 zurzeit gültigen Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

EVENSEN & SANDER ÖbVI
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
HEUERSTRASSE 6
30519 HANNOVER
TELEFON: (0511) 842 40 -0
www.vermessung-hannover.de

Hannover, den 01.12.2025 L.S. gez. M. Evenesen
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser/in

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Laatzen.

Laatzen, den 02.12.2025 L.S. gez. G. Beel
Team Stadtplanung

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 28.11.2024 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 11.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 12.12.2024 bis einschl. 16.01.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laatzen, den 03.12.25 L.S. gez. Kai Eggert

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Laatzen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2025 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Laatzen, den 03.12.25 L.S. gez. Kai Eggert

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der für die Stadt Laatzen örtlich zuständigen Ausgabe der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung Nr. 284 am 06.12.2025 öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit seit dem 06.12.2025.rechtswirksam.

Laatzen, den 08.12.25 L.S. gez. Kai Eggert

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und/oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

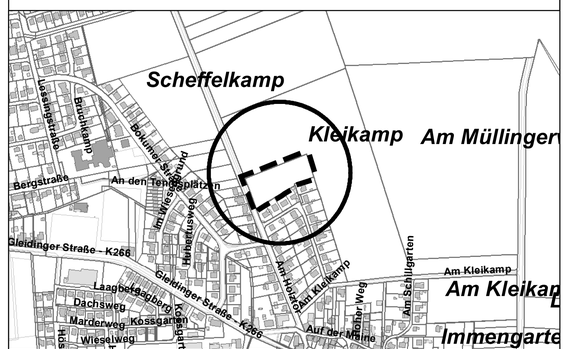
Laatzen, den ……..

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Laatzen, den ……..

Übersichtsplan



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

Stadt Laatzen

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 341

"Feuerwehr - Am Holztor", Ortschaft Ingeln - Oesselse

Abschrift

Stand: 10.02.2025

M 1:1000

N