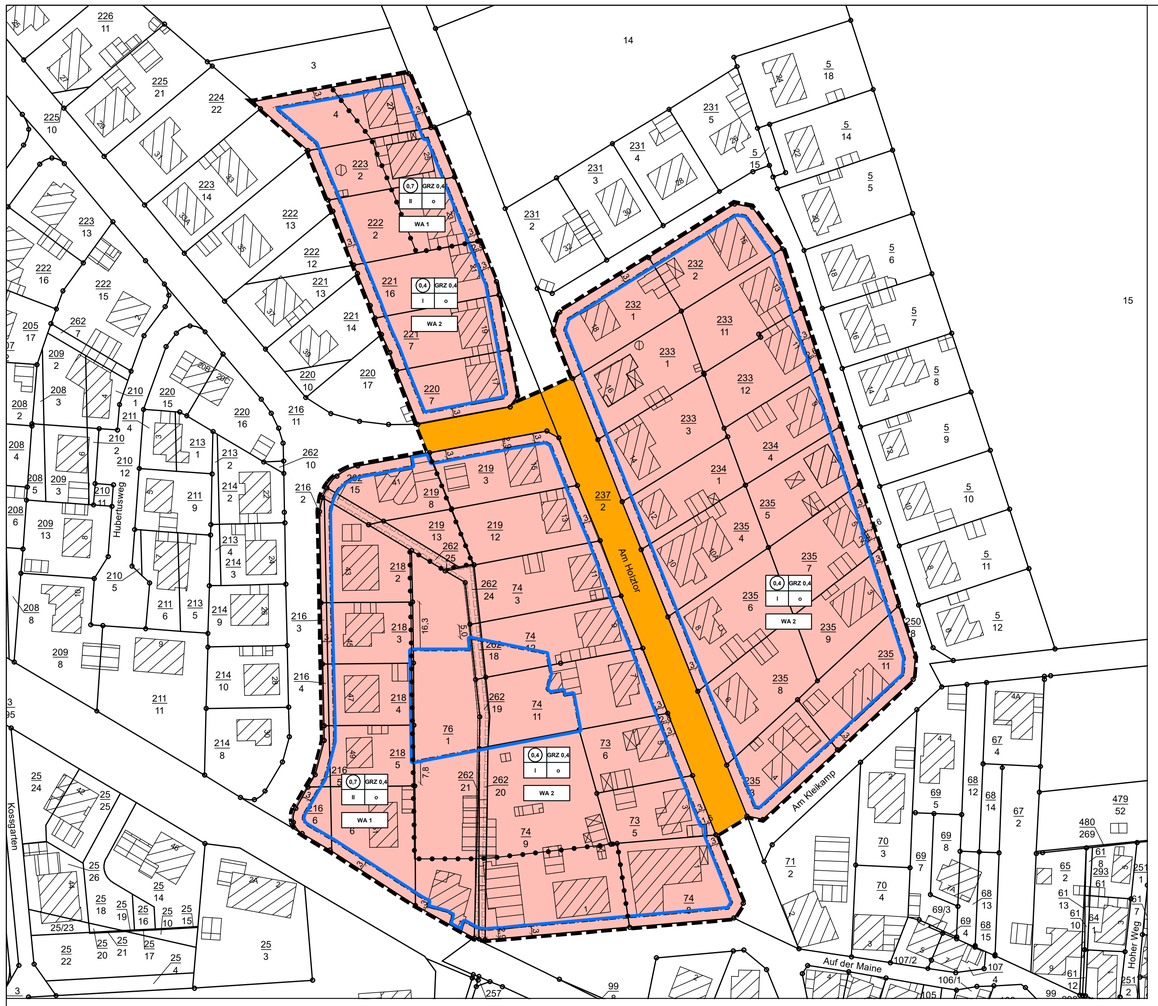


Planzeichenerklärung

- Allgemeine Wohngebiete
- Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)
- Baugrenze
- Leitungsrechte zugunsten Stadt Laatzen (§9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- WA — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- (0,4) — Geschossflächenzahl, Höchstmaß
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- Grenze des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht für die Stadt Laatzen, auf den hierfür festgesetzten Flächen einen unterirdischen, öffentlichen Regenwasserkanal anzulegen und zu betreiben. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und solche anderen Vorhaben, die den Kanal und dessen Instandhaltung beeinträchtigen können, unzulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO)
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

Hinweise

Bodenfunde
Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß §10 i.V.m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde, in der die facharchäologische Untersuchung der Erdarbeiten beauflagt wird.
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 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1-, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

Bodenschutz
Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in durchwurzelbare Böden bis 2 m u GOK einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.
Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten.

Kampfmittel
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen des Plangebietes muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist aus Sicherheitsgründen Kontakt zum LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst, aufzunehmen.

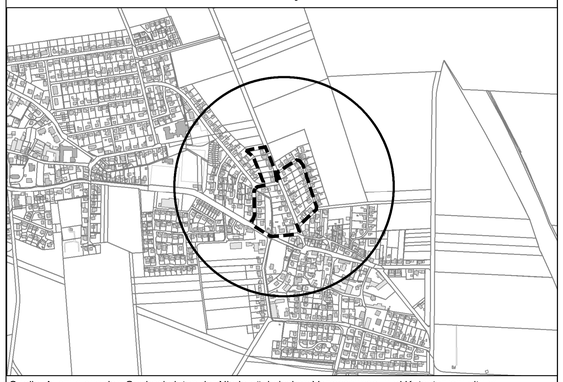
Brandschutz
Zur Gewährleistung des Brandschutzes ist der Löschwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Da die erforderliche Löschwassermenge laut Aussage des örtlichen Trinkwasserversorgers nicht sichergestellt werden kann, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Artenschutz
Im Rahmen von Bauvorhaben sind die Regelungen des §44 BNatSchG zum Artenschutz zu beachten.
Um eine Zerstörung von Vogelgelegen bzw. von Jungvögeln der gehölzbrütenden Arten zu vermeiden, darf eine Fällung bzw. Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.
Bei Fällung der Altbäume muss eine detaillierte Kontrolle auf mögliche Fledermauslebensstätten und Eremiten erfolgen. Sollten bei Fällung von Altbäumen Baumhöhlen verloren gehen, sind diese durch eine entsprechende Anzahl von Nistkästen zu kompensieren. Sollten vor Fällung von Altbäumen Eremiten aufgefunden werden, sind die Altbäume zu erhalten.
Bei Abriss bestehender Gebäude ist eine Kontrolle auf Gebäudebrüter und Fledermäuse vorzunehmen. Der Abriss darf nur außerhalb der Brutperiode erfolgen. Sollten dabei Fledermausquartiere vorgefunden werden, sind diese nach Maßgabe der vorkommenden Art und der Funktion des Quartiers in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Rahmen einer CEF-Maßnahme zu ersetzen.

Starkregen
Die Starkregenkarten der Stadt Laatzen zeigen für Teile des Geltungsbereiches Betroffenheit bei Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter: https://www.laatzen.de/de/starkregenkarte.html abgerufen oder bei dem Fachteam Stadtplanung eingesehen werden. Diesem Umstand ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstückes durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.

Baugrund
Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen. Sollten sich Hinweise auf Subrosion ergeben, ist es wünschenswert, dies an das LBEG weiterzuleiten. Weitere Informationen erhalten Sie hierzu unter:
www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Übersichtsplan



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

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. 340 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Laatzen, den 13.03.2026
L.S.
gez. Kai Eggert
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung vom 10.12.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 340 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Laatzen, den 13.03.2026
L.S.
gez. Kai Eggert

Planunterlage

Gemarkung Ingeln, Flur 1; Maßstab: 1: 1000
L.S.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
©2021 LGLN
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-wirtschaftliche 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 ……). 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.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Andreas Mentz
Nordstraße 4
31157 Sarstedt

Telefon (05066) 6035-30
Telefax (05066) 6035-40

Hannover, den
L.S …….
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser/in

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

Laatzen, den 12.03.2026
L.S.
gez. Dankowski
Team Stadtplanung

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 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 25.06.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.06.2025 bis einschl. 26.07.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Laatzen, den 13.03.2026
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 26.02.26 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Laatzen, den 13.03.2026
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. 71 am 25.03.2026 öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist somit seit dem 25.03.2026 rechtswirksam.

Laatzen, den 01.04.2026 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
L.S. ……
Kai Eggert

Mängel der Abwägung

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

Laatzen, den
L.S. ……
Kai Eggert

Stadt Laatzen

Bebauungsplan Nr. 340

"Am Holztor"
Ortsteil Ingeln

Abschrift

Stand: 13.01.2026

M 1:1000

N