

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Lehrte den Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 26.02.2020

gez. Prübe
Bürgermeister (Siegel)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Lehrte, Gemarkung Immensen, Flur 4
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.



© 2018 Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung 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 vom 23.03.2018).
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.

Peine, den 10.02.2020

gez. Jankowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ wurde von der Infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH, Südwall 32, 29221 Celle ausgearbeitet.
Celle, den 13.02.2020

gez. S. Strohmeier
Planverfasserin

gez. Lockhart

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Lehrte, den 26.02.2020

gez. Prübe
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ und der Entwurf der Begründung haben vom 08.01.2019 bis 08.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lehrte, den 26.02.2020

gez. Prübe
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lehrte, den 26.02.2020

gez. Prübe
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2020 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 14 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ ist damit am 09.04.2020 rechtsverbindlich geworden.
Lehrte, den 14.04.2020

gez. Prübe
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ nicht geltend gemacht worden.
Lehrte, den

.....
Bürgermeister

Mängel des Abwägungsvorganges
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“ nicht geltend gemacht worden.
Lehrte, den

.....
Bürgermeister

Beglaubigung
Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.
Lehrte, den

Der Bürgermeister
Im Auftrage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 4 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Die gem. § 4 Abs. 2 3. allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet WA 3 beim Bau von Hausgruppen/Reihenhäusern für die Anlage von Terrassen ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im allgemeinen Wohngebiet WA 4 in der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen für die Anlage von Garagen und Carports ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Die festgesetzte Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird definiert als oberer Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) und die max. Firsthöhe ist der höchste Punkt der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nur zulässig, wenn ein Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und Versickerungsmulden einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.
Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO in den WA 1 - WA 4 ausnahmsweise zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Am östlichen Rand der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist eine 3 m breite Mulde zur Versickerung anzulegen. Im Bereich der Versickerungsmulde ist je Grundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig. Die Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gem. DWA Arbeitsblatt 138 auszuführen.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Grünfläche G 1 mit der Zweckbestimmung „Gebietseingrünung“
Die Grünfläche ist auf Grundlage der Anlage zur Satzung vom 09.12.1998 über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Stadt Lehrte zu bepflanzen.
Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

6.2 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
Auf der Grünfläche „Spielplatz“ befinden sich drei Bäume. Diese sind zu integrieren oder an anderer Stelle auf der Grünfläche „Spielplatz“ gem. Grundlage der Anlage zur Satzung vom 09.12.1998 über die Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 c BauGB in der Stadt Lehrte (s. Anlage 5) neu anzupflanzen.

7. Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO)
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

8. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 – 20 cm an gleicher Stelle zu ersetzen.

9. Fläche für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ dient dem WA 4 zur Unterbringung von Kfz. Auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen können Stellplätze, Garagen oder Carports sowie der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen errichtet werden.

10. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im WA 4 ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm (freie Schallausbreitung) möglicherweise Anforderungen für den erholsamen Aufenthalt im Freien, die Gebäudeaußenbauteile nach DIN 4109 und die Lage, bzw. Nachtlüftung von schutzbedürftigen Räumen. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist im Zuge der Gebäudeplanung durch ein Schallgutachten nachzuweisen.
Zu den Anforderungen gehört zum einen, dass bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile, die der Geräuschquelle zugewandt sind, nach der DIN 4109 auszubilden sind. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Zum anderen sind schutzbedürftige Räume, die für die Nutzung als Kinderzimmer oder Schlafraum vorgesehen sind, auf der von der Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes (Nord oder West) anzuordnen.
Andernfalls ist an den Fassaden von Kinderzimmern und Schlafräumen, an denen ein Schalldruckpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten wird, eine fensterunabhängige Lüftung vorzusehen. Ab einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag sind gebaute Außenwohnbereiche nur dann zulässig, sofern sie durch Abschirmmaß- oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.
Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an der betreffenden Fassade der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten wird.

11. Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/18 „Nördlich Arpker Straße“.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
2.1 Dachformen
Als Hauptdächer sind nur Sattel-, Walml- und Krüppeldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Der First ist entsprechend der Längsachse der Gebäude, bei Reihenhäusern bezogen auf die Längsachse der gesamten Reihenhauseinheit, auszurichten.
Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m² Grundfläche oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt werden.

2.2 Dachfarbe und -material
Als Dachdeckung für Dächer ab 30° Neigung sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton in rot bis rotbrauner Farbgebung der folgenden Farbtonne nach dem RAL-Farbenregister (RAL 840 HR) und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001 Rotorange RAL 2002 Blutorange RAL 3000 Feuerrot RAL 3002 Kaminrot
RAL 3009 Oxidrot RAL 3011 Braunrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot
RAL 8003 Lehmbraun RAL 8004 Kupferbraun RAL 8012 Rotbraun.
Die Vorschrift gilt nicht für begründete Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

2.3 Dächer von Doppel- und Reihenhäusern
Aneinandergebauten Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten.

3. Fassade (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)
Im WA 4 sind für die Fassadenflächen nur rote bis braunrote Verblender in den Farbtonnen RAL 3011, 8003, 8004, 8007, 8012 zulässig.

4. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Einfriedungen mit weniger als 3,00 m Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,00 m sein.

5. Versorgungsleitungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO)

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation hat aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu erfolgen.

HINWEISE

1. CEF-Maßnahmen für Fledermäuse vor Erschließung des Gebietes
Vor Abriss des Nordflügels der Hofanlage im Südwesten des Geltungsbereiches sind die Hohlräume in der Zwischendecke von einer fachkundigen Person endoskopisch auf einen eventuellen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.
Wenn kein Besatz festgestellt wird, sind die Zugangslöcher bis zum Gebäudeabriss effektiv zu verschließen.
Im Falle eines besetzten Quartiers werden CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG) erforderlich. Art, Umfang und die Vorgehensweise sind anhand der konkreten Umstände mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Weiterhin ist im nordwestlichen Gebäudeflügel des Bestandsgebäudes, der nicht in den Abriss einbezogen werden soll, das bereits vorhandene Quartiersangebot für Fledermäuse zu erweitern bzw. zu optimieren.
Dazu sind
- an einer Gebäudewand nahe der (jetzigen) nordwestlichen Durchfahrt fünf sog. Quartiersteine anzubringen und
- im Dachgeschoss drei sog. Spaltenquartiere aus Holz einzubauen.

Die Ausweichquartiere müssen den betroffenen Tieren vor Beginn der Abrisstätigkeiten zur Verfügung stehen.

2. Baufeldräumung vor Erschließung des Gebietes

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Baufeld zur Erschließung des Gebietes zwischen dem 30. September bis 01. März freizuräumen.

3. Baugrund

Die freigelegte Gründungsebene ist vor Beginn der weiteren Baumaßnahmen durch einen Gutachter hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit gem. DIN 4020 zu prüfen. Es wird eine Durchführung statischer Plattendruckversuche gem. DIN 18134 empfohlen.

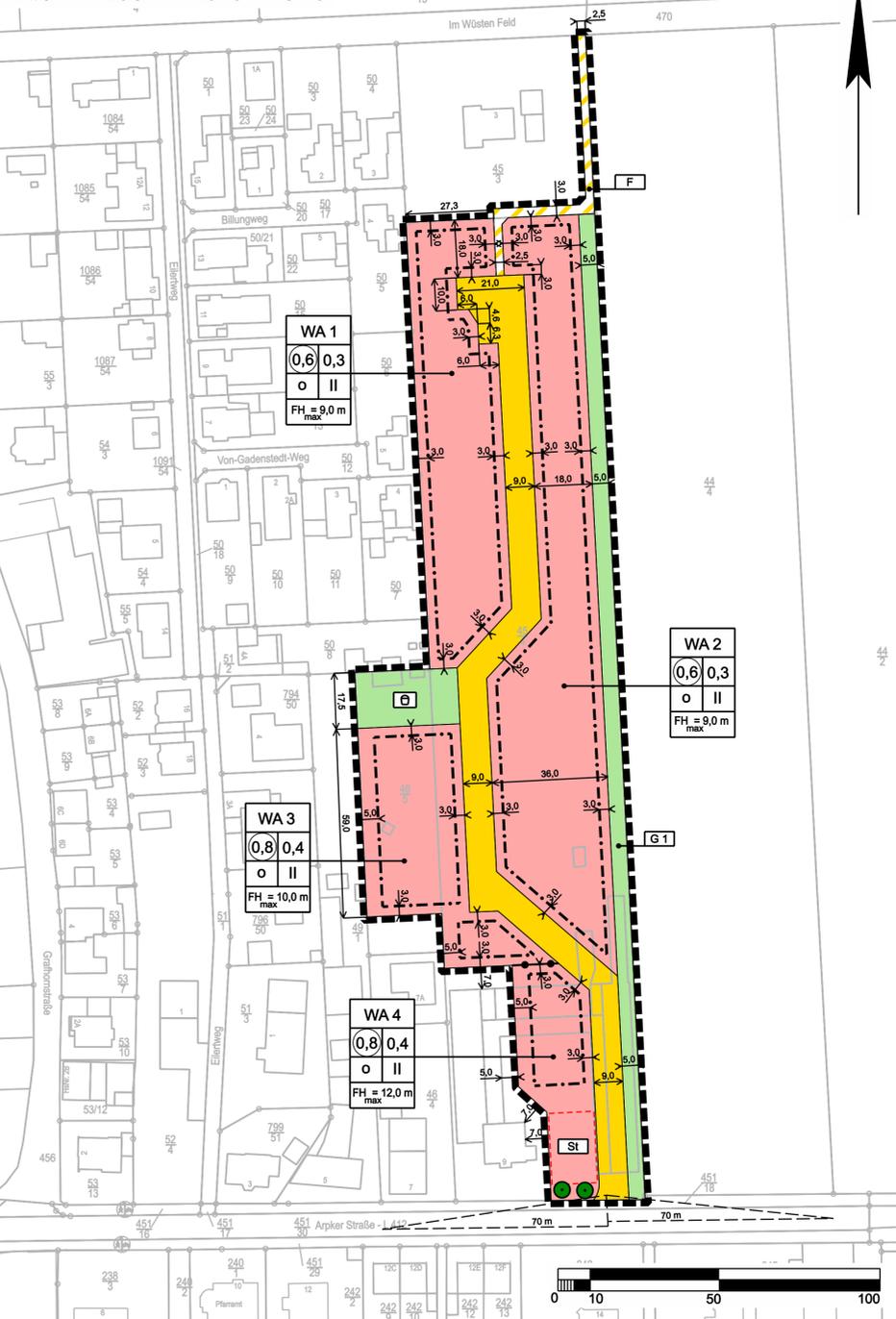
4. Einsichtnahme der DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen und DWA-Regelwerke können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte, eingesehen werden.

5. Grundwasser/Kellerbau

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau von Dränsystemen nicht zulässig ist. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung werden nicht erteilt. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

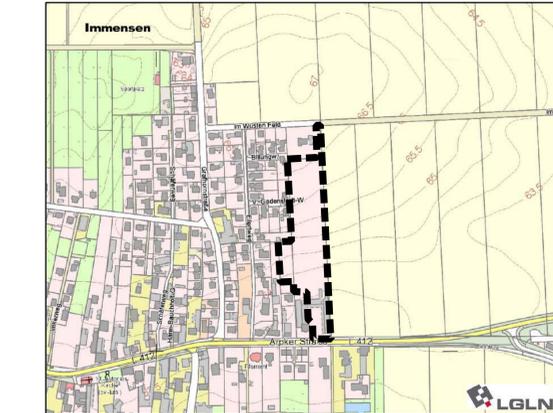


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA 1 Allgemeines Wohngebiet, (s. textliche Festsetzungen)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,6 Geschossflächenzahl
0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
- - - Baugrenze
- 4. VERKEHRSLÄCHEN
öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg
- 5. GRÜNFLÄCHEN
öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: (s.a. textliche Festsetzung)
G 1 Spielplatz
G 1 Gebietseingrünung
- 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN
St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung: hier Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen in einem Baugebiet
Sichtdreiecke

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- PLANUNTERLAGE
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Bauwerk (Stand: 23.03.2018)



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinertes Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Stadt Lehrte
OT Immensen - Region Hannover



Bebauungsplan Nr. 05/18
"Nördlich Arpker Straße"
mit örtlicher Bauvorschrift