

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 12,5 m Oberkante als Höchstmaß

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
offene Bauweise
offene Bauweise nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze

- VERKEHRSPFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußweg

- GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Obstbaumwiese
Extensives Grünland
Suksessionsfläche Wiesenslandschaft

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
Bäume, anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB (s. Bepflanzungsanlassschritt in Teil A)

- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Landschaftsschutzgebiet

- SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Stellplätze, privat
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Umgrünung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Schallschirmbereiche (Lärmpegelbereiche) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4)
Richtfunklinie Lehrte-Erzhausen (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des sonstigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

- Baugebiet
1-3 Landwirtschaftliche Teilflächen einer planexternen Fläche (s. Textliche Festsetzungen)
NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

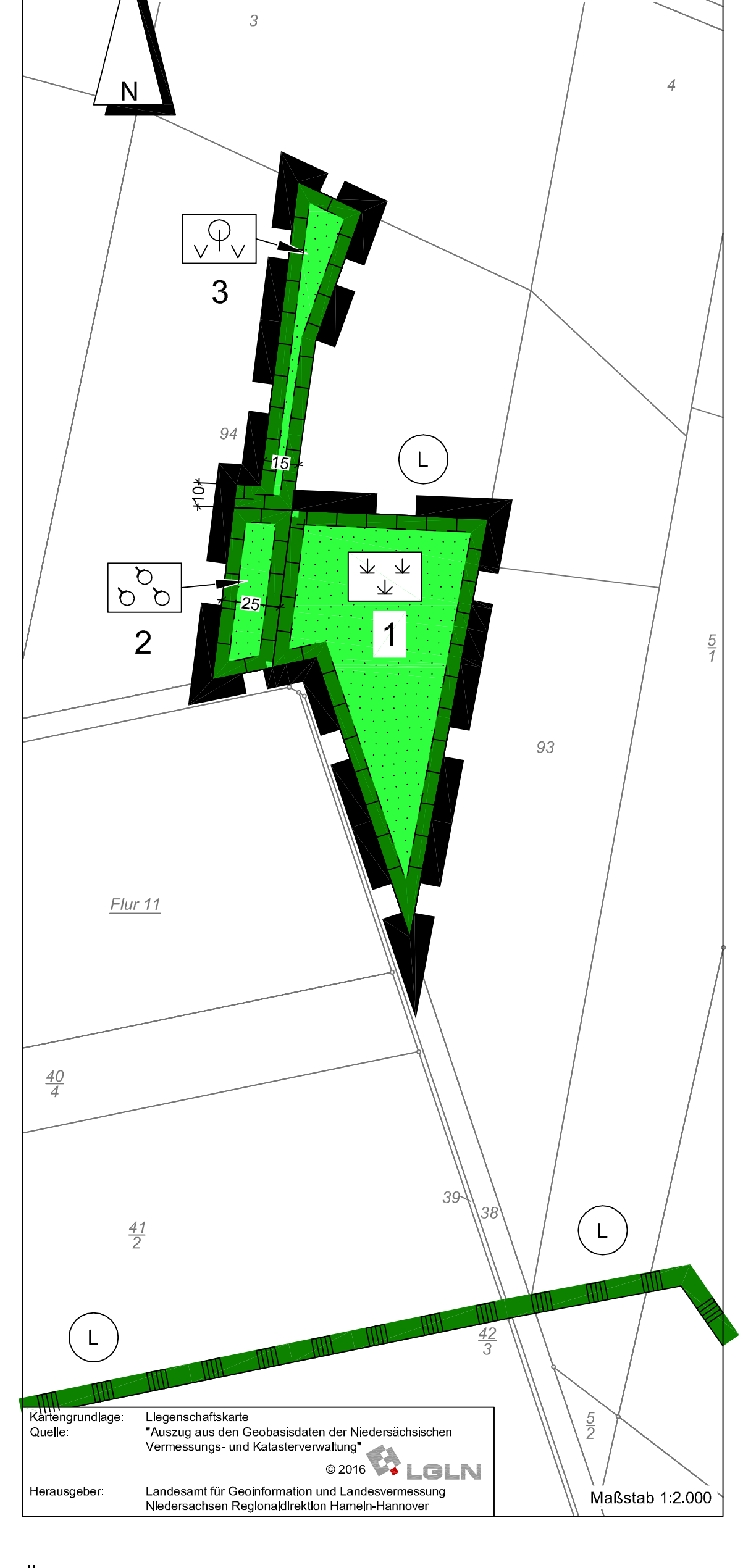
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des Dorfgebietes sind die folgenden gemäß § 5 (2) Nr. 1, 2 und 4 allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung unzulässig:
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe
- landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Vergnügungstätten (gemäß §§ 1 (5), 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Bezugspunkt für die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und die abstandsrelevante Geländeoberfläche ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche (Erdausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück. Schornsteine dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1 m, Antennen um maximal 2 m überragen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
4. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.
Für Aufenthaltsräume sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.
Bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen (z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen).
Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden. (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB).
5. Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze sind außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das durch a gekennzeichnete Wohngebiet. In dem Stellplatz mit einem Mindestabstand von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen, sowie die durch d gekennzeichneten Wohngebiete (gemäß § 12 (6) BauNVO).
6. Zeichnerisch festgesetzte und durch b bzw. c gekennzeichnete Flächen für Stellplätze sind den durch b bzw. c gekennzeichneten Wohngebieten zugeordnet (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB).
7. Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt drei Stück höherwachsende standortheimische Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden) innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
8. Der zeichnerisch als anzupflanzen festgesetzte Einzelbaum ist als höherwachsender standortheimischer Laubbäum (1. oder 2. Größenordnung als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden) innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
9. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Häufigkeit anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
10. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke müssen als Grünflächen angelegt werden, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind unzulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 (2) NBauO).
11. Innerhalb der durch a, b, c und e gekennzeichneten Wohngebiete ist pro angefangene 5 Stellplatzflächen ein höherwachsender standortheimischer Laubbäum (als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden, innerhalb einer Baumscheibe von mindestens 9 m<sup>2</sup> Fläche anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
12. Im sonstigen Geltungsbereich (Teil B) des Bebauungsplanes ist - innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Teilfläche das vorhandene Grünland dauerhaft in extensiver Bewirtschaftung zu erhalten. Hierzu erfolgt eine jährliche Mahd jeweils nach dem 15.07. mit Abfuhr des Mähgutes. Zukünftig ist kein Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln, Düngern, Kalk o.ä. mehr zulässig.
- innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Teilfläche eine Streuobstwiese durch Anpflanzen mit einem artenreichen standortgerechten Gras-Kraut-Gemenge und Anpflanzung von 12 Stück Hochstämmen (Stammumfang 10 - 12 cm) einschließlich Baumverankerung aller, regional bewährter Stein- und Kernsorten nach Vorgabe der Stadt Lehrte anzulegen. Die Fläche wird zukünftig extensiv ohne Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln Düngern, Kalk o.ä. unterhalten. Es erfolgt eine jährliche Mahd jeweils nach dem 15.07. mit Abfuhr des Mähgutes.
- innerhalb der durch 3 gekennzeichneten Teilfläche die Ackerbewirtschaftung dauerhaft aufzugeben. Die Fläche ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen, so dass sich eine standortangepasste Gras- und Krautflur entwickeln kann. Ein Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln, Kalk o.ä. erfolgt auf der Fläche nicht mehr. Alle zwei Jahre erfolgt nach dem jeweils 31.08. eine Mahd mit Abfuhr des Mähgutes.
Diese Maßnahmen sind auf Grundlage der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c BauGB herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge von Gehölzen sind zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

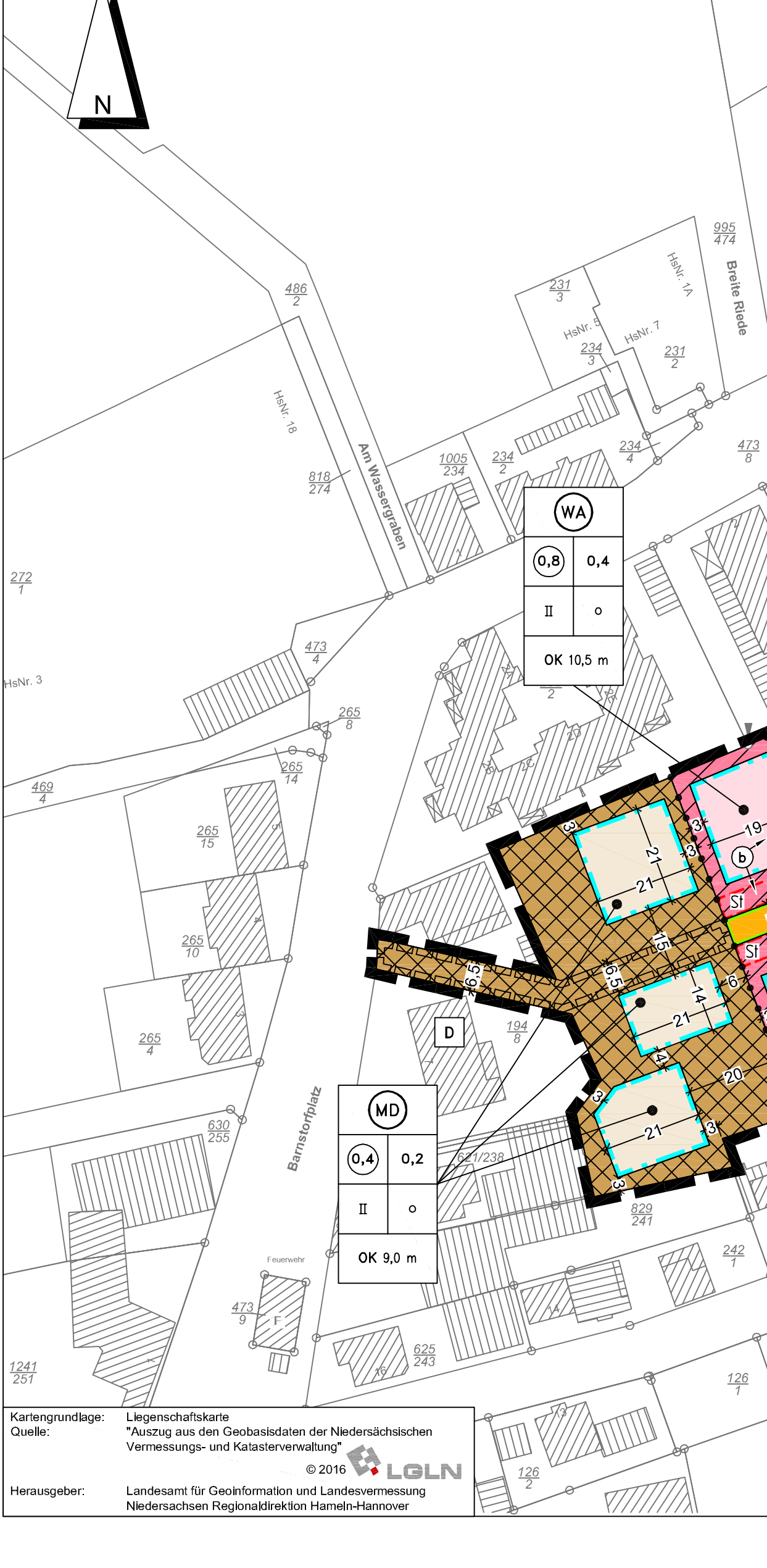
- 13. Die Maßnahme gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 12 wird als Kompensationsmaßnahme den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie ist spätestens in der übermachten auf den Beginn der Baummaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).
14. Die oberste feste Sohle der Fundamente (OKFF) der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erscheinenden öffentlichen Verkehrsfläche (Erdausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.
§ 4 Einfriedigungen
Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedigungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m nicht höher als 0,80 m sein.
§ 5 Versorgungsleitungen
Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation hat unterirdisch zu erfolgen
§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer diese Örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

- HINWEISE
Die in den Textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte, eingesehen werden.
Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, sind in wassericher Bauweise zu errichten.
Der Bau von Dränsystemen ist nicht zulässig. Wasserrechtliche Erlaubnisse werden für eine ständige Grundwasserhaltung nicht erteilt. Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird vor Bau eines Kellers eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

TEIL B SONSTIGER GELTUNGSBEREICH (gemäß § 9 (1a) BauGB)



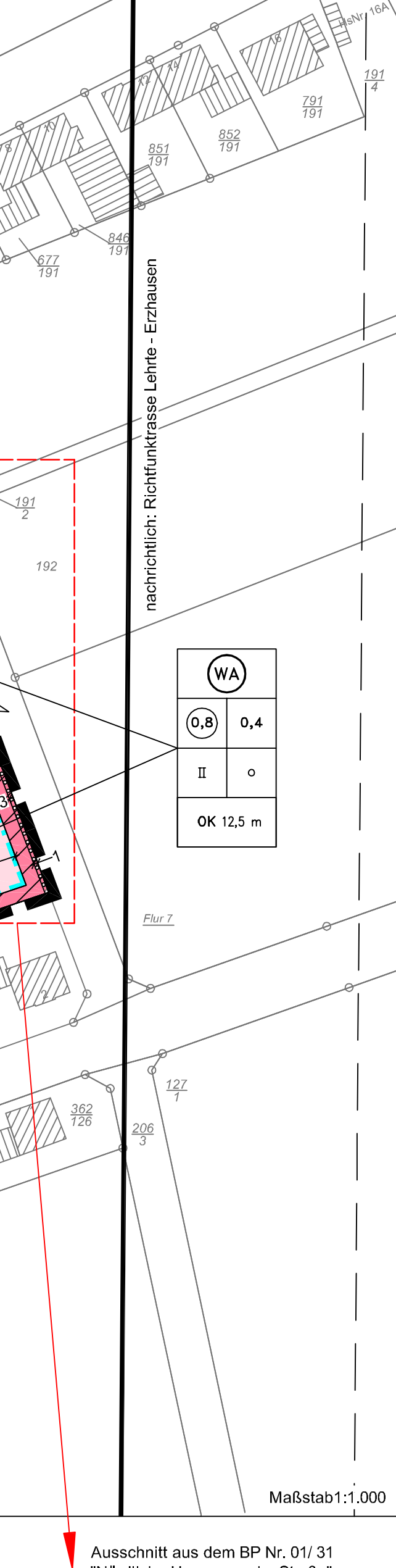
TEIL A GELTUNGSBEREICH



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), § 1 Geltungsbereich (§ 84 Abs. 6 NBauO), § 2 Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO), § 3 Höhenlage der Gebäude (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO), § 4 Einfriedigungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO), § 5 Versorgungsleitungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 4 NBauO).

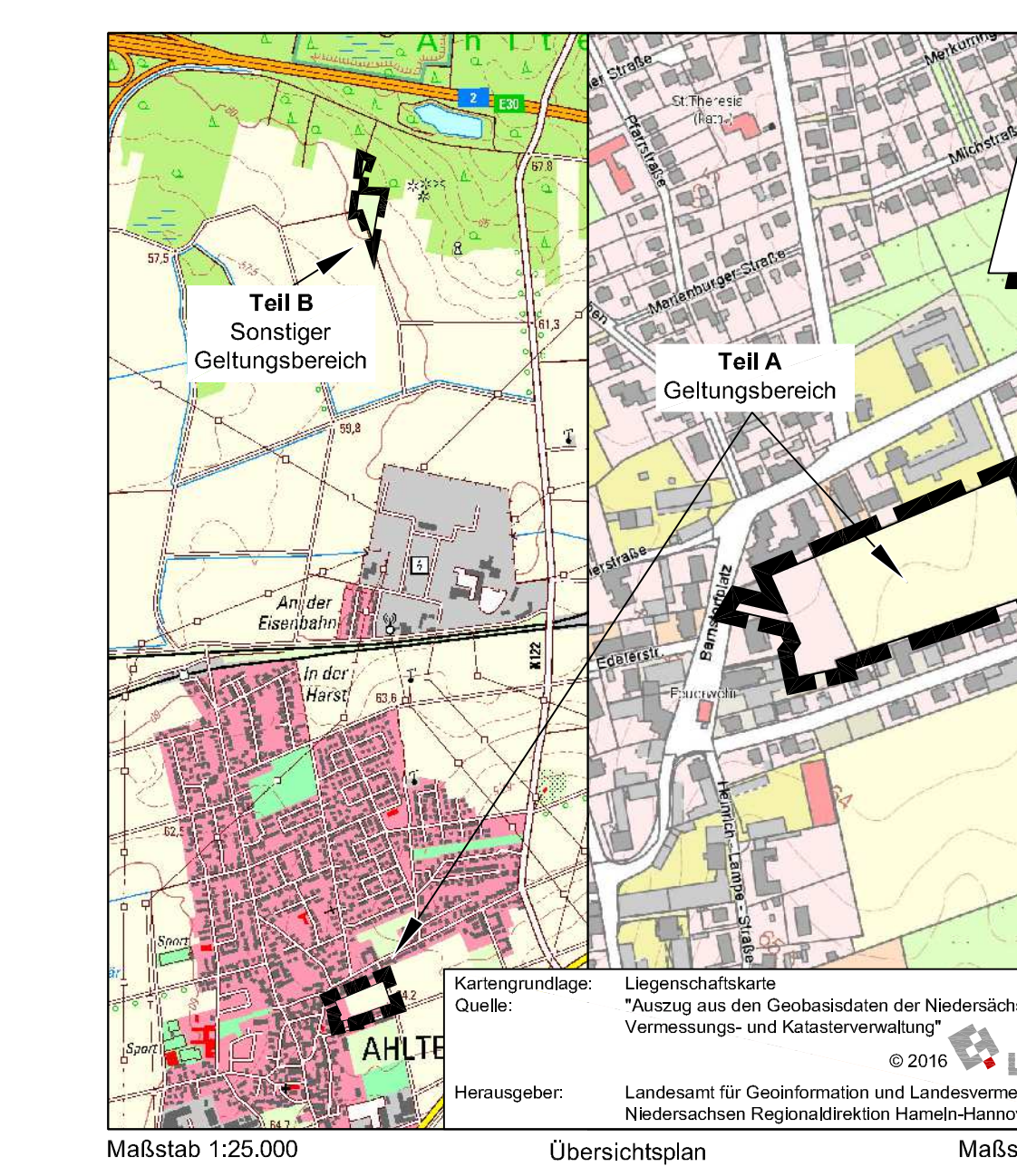
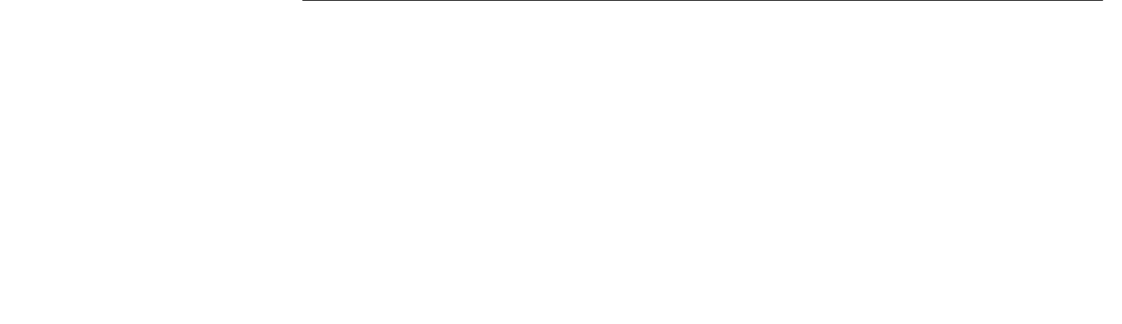
- Prüfamt
I.v. gez. Bollehn
Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/31 „Nördliche Hannoverische Straße“ der Stadt Lehrte.
Lehrte, den 22.10.21
Planunterlage
Automatisierte Liegenschaftskarte - ALK
Gemeinde Lehrte, Stadt
Geometrie: AHN
Flur: 7
Flurstück: 10% und 10%1
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Lehrte, den 28.09.2021
Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ mit örtlicher Bauvorschrift in AHN nach Prüfung der Besenke und Anregungen in seiner Sitzung am 14.07.2021 gemäß § 10 BauGB als Sitzung sowie die Begründung beschlossen.
Lehrte, den 22.10.21
Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.11.2021 im Amtsblatt Nr. 41/2021 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.11.2021 rechtsverbindlich geworden.
Lehrte, den 17.11.21
Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenzonenplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Lehrte unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
Lehrte, den

Ausschnitt aus dem BP Nr. 01/31 "Nördliche Hannoverische Straße"



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurstücksgrenze
Höhennlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 geändert worden ist (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. S. 190, 253)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKommVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
Planzeichnungsverordnung 1992 (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



STADT LEHRTE
OT AHLTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 01/31 MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
NÖRDLICHE HANNOVERISCHE STRASSE
M. 1:1.000 / 1:2.000
BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017, PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990, NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012 IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Table with 5 columns showing revision history:
gemäß § 3 (1) BauGB, gemäß § 4 (1) BauGB, gemäß § 3 (2) BauGB, gemäß § 4 (2) BauGB, gemäß § 10 (1) BauGB, gemäß § 10 (3) BauGB
bearbeitet am: 18.7.2019 / BAU-IDE, geändert am: 17.6.2020 / BAU, geändert am: 18.8.2020 / IDE, BAU, 14.07.2021