Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) sowie des § 84 Abs. 2, 3 und 6 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 2022 (Nds. GVBl. S. 191) hat der Rat der Stadt Lehrte den Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen – einschließlich der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Lehrte, 22.12.2022

L.S. gez. Prüße
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 21.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lehrte, 22.12.2022

gez. Prüße
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000. © 2020
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Oktober 2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, 01.12.2022

Siegel gez. Evensen
Öffentl. bestellter Vermessungs.-Ing.

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Christine Feller, Dipl. Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs - Planungsgruppe Lärchenberg / Hannover -.

Hannover, 28.11.2022

gez. Feller
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Entwurf der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2022 bis einschließlich 18.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, 22.12.2022

gez. Prüße
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, 22.12.2022

gez. Prüße
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.02.2023 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 5 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.02.2023 in Kraft getreten.

Lehrte, 12.05.2023

gez. Prüße
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 07/04 „Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, ___.___._____

.....
Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung der Kopie mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Lehrte, ___.___._____ Der Bürgermeister
Im Auftrage

.....

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung: Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe1) und (GEe2)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)
(1) In den mit (GEe1) und (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten" sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) In dem mit (GEe1) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet" sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätze) und Nr. 3 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
(3) In dem mit (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet" sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Nr. 1 (Lagerhäuser, Lagerplätz und öffentliche Betriebe) sowie Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) zulässig. Alle übrigen nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet" (GEe2) nicht zulässig.
(4) In den mit (GEe1) und (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten" wird die nach § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme Nr. 3 (Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)
(1) In den mit (GEe1) und (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten" darf gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die „Oberkante (OK)" von Gebäuden an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe von 66 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.
(2) Ausnahmsweise sind technische Anlagen bis zu einer Höhe von 68 m über NHN gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

§ 3 Anschluss an die Verkehrsflächen / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Grundstücke die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten „Straßenverkehrsflächen" mit der überlagerten Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" angrenzen, sind ausschließlich über die festgesetzte „Einfahrt" bzw. „Ausfahrt" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu erschließen. Davon ausgenommen sind fußläufige Zugänge. Die festgesetzte „Einfahrt" bzw. „Ausfahrt" kann aus Gründen der Ausführungsplanung jeweils um max. 5,00 m verschoben werden. Die Breite der „Einfahrt" bzw. der „Ausfahrt" darf maximal 8,00 m betragen.

§ 4 Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(1) Versorgungsleitungen jeglicher Art sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.
(2) Die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung von Versorgungsleitungen dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 5 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(1) Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm (Straßenbäume) bzw. mind. 16/18 cm (Obstbäume) zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern (siehe auch Hinweis Nr. 4).
(2) Die Festsetzung zur „Erhaltung von Bäumen" dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 6 Private Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)
(1) Innerhalb der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung" mit den überlagerten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortgerechte, gebietsheimische Gehölze entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweis Nr. 1) oder Obstbäume entsprechend der *Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen* (siehe Hinweise Nr. 2), in einer Pflanzdichte von mind. zwei Bäumen als Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv.), 14-16 cm, je 100 m^2 und mind. 20 Sträuchern entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweis Nr. 1), zweimal (2xv.), 60-100 cm, je 100 m^2 Vegetationsfläche anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen (siehe Hinweis Nr. 3) und bei Abgang in gleicher Art sowie in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
(2) Innerhalb der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Gestufter Gehölzbestand" mit den überlagerten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist der bestehende Gehölzbestand zu einem in Richtung des südlich gelegenen Waldes ansteigenden Gehölzsaum aus Sträuchern und Bäumen unterschiedlicher Höhe durch regelmäßige Schnittmaßnahmen zu entwickeln. Dabei ist die Höhenentwicklung der Bäume auf die entsprechende Entfernung zur nächstgelegenen „überbaubaren Grundstücksfläche" zu beschränken. Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung eines Bauvorhabens im festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe2)" durchzuführen.
(3) Die Festsetzungen auf den „privaten Grünflächen" mit den überlagerten Festsetzungen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB u.a. der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

§ 7 Flächen für Wald / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b und Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der „Flächen für Wald" mit den überlagerten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist ein in der Höhe gestufter Wald zu entwickeln. Durch regelmäßige Entnahme zu hoch wachsender Bäume sind die Aufwuchshöhen der Bäume auf eine Höhe von max. 25 m zu begrenzen.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Das in den (GEe1) und (GEe2) festgesetzten „Eingeschränkten Gewerbegebieten" auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das von Rangier- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor der Versickerung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. über einen Schlammfang) von möglichen Schadstoffen zu befreien. Hierfür ist nachzuweisen, dass der Abstand von 1 Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann.
(2) Das auf den öffentlichen „Straßenverkehrsflächen" anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB innerhalb der „Straßenverkehrsflächen" zurückzuhalten, soweit wie möglich zu versickern und darf nur gedrosselt mit max. 3 l/Sek./ha in den nächstgelegenen öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet werden.
(3) Die Dachflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen und/oder zur Gewinnung regenerativer Energie (z.B. Solar und Photovoltaik) zu nutzen.
(4) Zwischen der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung" und sämtlichen baulichen Anlagen, auch private Erschließungsanlagen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Mindestabstand von 3 m als Wurzelschutz einzuhalten.
(5) Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und des Wasserhaushalts.

HINWEISE

1. **Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Für die Anpflanzungen gemäß der § 6 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden, zum Beispiel:

Sträucharten		Baumarten	
Hasel	Corylus avella	Eberesche	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus laevigala	Feldahorn	Acer campestre
Kreuzdorn	Rhamnus catharticа	Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix capreа	Vogelkirsche	Prunus avium

2. **Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen**
Für die Anpflanzungen gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen sind Hochstamm-Obstsorten zu verwenden, zum Beispiel:

Äpfel	Birnen	Kirschen
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Luise	Große Schwarze Knorpelkirsche
Jakob Lebel	Clapps Liebling	Büttners Rote Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Gellerts Butterbirne	Hedelfinger Riesenkirsche
Prinz Albrecht	Köstliche aus Charneux	Donissens Gelbe Knorpelkirsche

3. **Pflege der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft"**
Zur langfristigen Pflege der auf der „privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung" festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" gehört das regelmäßige „Auf-den-Stock-setzen" der Sträucher, das erstmalig frühestens nach 5 Jahren und nur abschnittsweise (20% der Gesamtheckenlänge) und danach frühestens alle 3 Jahre, abschnittsweise und unter Schonung der Hochstämme, durchgeführt werden kann. Für den langfristigen Erhalt der in der Hecke vorhandenen Obstgehölze sind diese frühestens nach 3 Jahren ggf. gegenüber konkurrierenden Sträuchern freizustellen.

4. **DIN 18920**
Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird bei der Stadt Lehrte - Fachdienst Stadtplanung - Rathausplatz 1, 31275 Lehrte dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.

5. **Artenschutz**
Die artenschutzrechtlichen Regelungen nach §§ 39 und 44 ff. BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten. Das bedeutet u.a., dass die Baufeldfreiräumung nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.10. eines jeden Jahres erfolgen darf. Davon kann abgewichen werden, wenn durch eine ökologische Baubegleitung nachgewiesen wird, dass Habitate von Brutvögeln oder Fledermäusen (Nester, genutzte Baumhöhlen) bei der Gehölzbeseitigung nicht betroffen sind.

6. **Grundwasser / Grundwasserhaltung / Hochwasserereignis**
Aufgrund der örtlichen Grundwasserverhältnisse (Stau- und Schichtenwasser) wird darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) in wasserdichter Bauweise zu errichten sind. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine ständige Grundwasserhaltung wird von der Unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Teile des Plangebietes potenziell als Retentionsfläche für den südlich verlaufenden „Röddenser Graben" (Gewässer III. Ordnung) fungieren können, da Teilbereiche niedriger liegen als bei einem Hochwasserereignis (HQ100) anzunehmen ist.

7. **Bodendenkmale**
In der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt. Mit dem Auftreten weiterer archäologischer Funde und Befunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) i. V. m. § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte zu beantragen und wird nur unter Auflagen / Bedingungen erteilt, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 dieses Paragrafen wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

8. **Herrichtung / Unterhaltung der nicht überbauten Flächen**
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)). Sie sind gärtnerisch zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien oder Vliesen ist insbesondere unter Bezugnahme auf § 9 der NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Geltungsbereich
(§ 84 Abs. 6 NBauO)
Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07/04 "Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen. Die örtlichen Bauvorschriften werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

§ 2 Dächer
(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 7 NBauO)
(1) Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 30° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dächer mit geringerer Dachneigung, wenn sie als Gründach ausgeführt werden.
(2) Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne der RAL 840 HR sowie der Zwischentönen dieser Farbskala zulässig:

Rottöne:

RAL 2001 Rotorange	RAL 2002 Blutorange		
RAL 3000 Feuerrot	RAL 3002 Karminrot	RAL 3003 Rubinrot	RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot	RAL 3007 Schwarzrot	RAL 3009 Oxydrot	RAL 3011 Braunrot
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 3016 Korallenrot		

Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster und Wintergärten.

§ 3 Einfriedungen
(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m nicht höher als 0,80 m sein.
(1) Bauliche Anlagen als grenzständige Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m nicht höher als 0,80 m sein.
(2) Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig: Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, vertikal gegliederte Holzlattenzäune, rote Ziegelmauern nur für Sockel und Pfeiler. Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer eingrünenden Heckenbepflanzung zulässig. Ausnahmsweise sind Maschendrahtzäune bis zu einer max. Höhe von 1,50 m mit einer beidseitigen Heckeneingrünung zulässig. Einfriedungen aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja), Gabionen und Zäune aus Kunststoff sind nicht zulässig.

HINWEIS ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Ordnungswidrigkeiten
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)
Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 und § 62 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von bis zu 500.000 € geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen: BauNVO 1990 und PlanzV 1990, jeweils i.d. zuletzt geltenden Fassung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe — Gewebegebiete, eingeschränkt (GEe1) und (GEe2) — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO
vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,5 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

(1,0) — Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

OK — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Oberkante (OK) 66 m über NHN (Normalhöhennull) — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — Offene Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Baugrenze — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

▼ ▲ Ein- bzw. Ausfahrt — § 9 (1) Nr. 11 BauGB
vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

P — Private Grünflächen Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung — § 9 (1) Nr. 15 BauGB
vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen

FLÄCHEN FÜR WALD

Flächen für Wald — § 9 (1) Nr. 18 b BauGB
vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
vgl. § 6 und 7 der textlichen Festsetzungen

Erhaltung von Bäumen — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB
vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß) — § 16 BauNVO

HINWEISE

Höhenpunkt mit Geländehöhenangabe in Meter über NHN

OD — Grenze Ortsdurchfahrt

Region Hannover

Stadt Lehrte

STADT LEHRTE

Bebauungsplan Nr. 07/04
„Nördlich Röddenser Graben" in Röddensen, mit örtlichen Bauvorschriften

Abschrift

Übersichtskarte M. 1 : 25.000

Ausgearbeitet:
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg
Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038

21.09.2022