

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), letzte Änderung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. den §§ 10, 11 und 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368) hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 01.12.2021 diesen Bebauungsplan Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) und die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lehrte, den 10.02.2022

-----

gez. Prüße  
Bürgermeister

-----

L.S.

**PLANVERFASSER**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

planerzinkel Bernd Schmalenberger,  
Büro für stadtdebu-, grün- und landschaftsplanung,  
Ottenstraße 33, 31137 Hildesheim

Hildesheim, den 13.12.2021

-----

gez. Schmalenberger  
Büro planerzinkel

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1.000  
Stand vom: 12.04.2021  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt NOK § 2021

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

Peine, den 24.12.2021

-----

gez. Jankowski  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Jankowski Vermessungsbüro

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 11.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.11.2020 bis zum 15.01.2021.

Lehrte, den 10.02.2022

-----

gez. Prüße  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung sowie der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.08.2021 bis zum 20.09.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.09.2021 gegeben.

Lehrte, den 10.02.2022

-----

gez. Prüße  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lehrte, den 10.02.2022

-----

gez. Prüße  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2022 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 16 bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 21.04.2022 in Kraft getreten.

Lehrte, den 12.07.2022

-----

gez. i.V. Bolwein  
Bürgermeister

**Vertelzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 00/93 "Villa Nordstern" 1. Änderung ist die Vertelzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den -----

-----

Bürgermeister

**1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)  
In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

**2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche**  
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten des Teilgelungsbereiches A und B darf ausnahmsweise bis zu 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen werden, wenn die Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers ordnungsgemäß und schadlos auf dem Grundstück erfolgt. (s. Hinweis 6)

**2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten des Teilgelungsbereiches A und B wird die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je angefangene 530 m² Grundstücksfläche begrenzt. Für das WA 3 wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf 6, für das WA 2 auf 0 festgesetzt.

**3. Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

**3.1 Firsthöhe**  
(FH) in dem mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist die maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 5,50 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsbene gemessen. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsrohre sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.

**4. Garagen und Nebenanlagen**  
(§§ 12 und 14 BauNVO)  
Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Diese Einschränkung gilt nicht für Einfriedungen und Müllboxen.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**5.1 Aktiver Schallschutz - Lärmschutzanlage**  
5.1.1 Zum Schutz vor einwirkendem Lärm ausgehend von der Itener Straße (K 139) ist die bestehende Lärmschutzanlage entsprechend der Planzeichnung parallel zur Itener Straße bis zur südwestlichen Grenze des Wohngebietes WA 1 (Teilgelungsbereich A) zu verlängern, dort abzuweichen und in südliche Richtung weiterzuführen. Dafür ist innerhalb der festgesetzten Fläche "Lärmschutzanlage" eine Lärmschutzanlage mit der in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhe zu errichten. Der Abstand zwischen der parallel zur Itener Straße geführten Lärmschutzanlage und der Straßenachse der Itener Straße darf 14,8 m nicht überschreiten.  
5.1.2 Die Lärmschutzanlage muss vor Realisierung der Wohnbebauung des WA 1 im Teilgelungsbereich A errichtet sein.

**5.2 Passiver Schallschutz**  
5.2.1 Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer natürlicher Außenlärmpegel als zeichnerisch festgesetzt gemäß DIN 4109 vorliegt.  
5.2.2 Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2, 01/2018, darf für Fassaden, die der Itener Straße als pegelbestimmende Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) ohne besonderen Nachweis gemindert werden.  
5.2.3 Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.  
5.2.4 Außenwohnbereiche im Obergeschoss (z. B. Balkone) sind von der Itener Straße als pegelbestimmende Geräuschquelle abgewandt anzuordnen. An den übrigen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Wintergärten, vollverglaste Loggia) der Orientierungswert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

**6. Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Errichtung von Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, zulässig. Die Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

**7. Grünordnerische Maßnahmen**

**7.1 Grünflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO)  
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. 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.

**7.2 Anpflanzen von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hoch- oder Halbbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, 2x verpflanzt oder ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen.  
7.2.2 Die unter 7.2.1 genannte Maßnahme ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
7.2.3 Von einer Anpflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem Grundstück entsprechender Baumbestand vorhanden ist, der langfristig erhalten wird.  
7.2.4 Ersatzpflanzung Rotkeise  
Für die im Rahmen der Herstellung der Planstraße auf dem Flurstück 99/92 zu fallende Rotkeise ist die erforderliche Ersatzpflanzung innerhalb dieses Flurstücks vorzunehmen.

**7.3 Erhalt von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschnittes nach DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie zur Anlage von Straßen Anhang 4 (RAS LP 4) vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen. (s. Hinweis 1)

**7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
7.4.1 Die private Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist als extensiv gepflegte standortheimische Gras- und Staudenflur zu erhalten und zu entwickeln. Bereits vorhandene Bäume sind zu erhalten. Nichtheimische Sträucher (z. B. Schneebesee) sind zu entfernen. Die



**7.6 Bodenversiegelung**  
(§§ 1a u. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)  
Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten zu Garagen sowie die privaten Wohnwege sind in wasserdruckstättiger Ausführung zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, wasserdruckstättige Pflasterflächen, wassergebundene Deckschichten, Schottermassen).

**7.7 Begrünung von Gebäuden und Nutzung regenerativer Energien**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 Nr. 1, 4 NDSchG)  
7.7.1 Dachflächen oder Fassaden von Hauptgebäuden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen und/oder zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) zu nutzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 und 4 NDSchG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung bedürfen sowie unmittelbar benachbarte Gebäude im WA 2.  
7.7.2 Fassadenbegrünung  
Für die Fassadenbegrünung gelten folgende Mindestanforderungen: Außenwände der Hauptgebäude, deren Fenster- bzw. Türstübe mehr als 5 m betrieft sowie fenster- und türlose Fassaden sind je 3 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling- oder Kletterpflanze zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

**8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen auf dem Flurstück 99/96 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer bzw. Eigentümer und Besucher des Flurstückes 99/95 zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

- 1. Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete des Teilgelungsbereiches A und die mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete des Teilgelungsbereiches B.
- 2. Höhenlage der Gebäude**  
Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.
- 3. Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke**  
Die Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke ist höhengleich mit der Bezugshöhe auszubilden. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.
- 4. Bauliche Anlagen als Einfriedungen**  
Bauliche Anlagen als Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der Verkehrsfläche aus nicht höher als 0,80 m sein.
- 5. Dächer**
- 5.1 Dachneigung**  
Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.  
Für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nur eine Dachneigung von 22° bis 45° zulässig. Für bepflanzte Grün- oder Grasdächer sind auch geringere Dachneigungen zulässig.
- 5.2 Dachform**  
Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Grün- oder Grasdächer. Die Gesamtanlage aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen.
- 5.3 Dachendeckung**  
Als Dachendeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbton- oder RAL 840 HR sowie der Zwischentöne dieser Farbskala zulässig:  

<b>Rotttöne:</b>			
RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2002 (Blutorange)	RAL 3003 (Rubinrot)	
RAL 3000 (Feuerrot)	RAL 3002 (Karmintrot)	RAL 3007 (Schwarzrot)	
RAL 3004 (Purpurrot)	RAL 3005 (Weinrot)	RAL 3011 (Braunrot)	
RAL 3009 (Oxydrot)	RAL 3011 (Braunrot)	RAL 3013 (Tomatrot)	
RAL 3016 (Koralenrot)			

  
RAL 8002 (Signalbraun) RAL 8003 (Lehmbraun) RAL 8004 (Kupferbraun)  
RAL 8007 (Rehbraun) RAL 8011 (Nussbraun) RAL 8012 (Rotbraun)  
RAL 8014 (Sepiabraun) RAL 8015 (Kastanienbraun) RAL 8016 (Mahagonibraun)  
RAL 8028 (Terraubraun)  
Grautöne:  
RAL 7011 (Eisengrau) RAL 7012 (Basaltgrau) RAL 7015 (Schiefergrau)  
Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster und Wintergärten.

- 6. Versorgungsleitungen**  
Die Versorgungsleitungen von Strom und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.
- HINWEISE**
- 1. Baumschutz**  
Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschnittes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen. Maßgeblich sind die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, die RAS-LP 4, Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen und die ZTV - Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Lehrte ist zu beachten.
  - 2. Artenschutz**
  - 2.1 Gehölzbrüter**  
Die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern zur Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung von Gehölzen durch brütende Vögelarten mittels Kontrolle fachgutachterlich ausgeschlossen werden.
  - 2.2 Fledermäuse**  
Die Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen darf nur in der Zeit vom 01.12. bis 28.02., außerhalb der Nutzungsperiode als Sommerquartier erfolgen. Die Bäume sind vor Beseitigung fachgutachterlich auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Überprüfung zu verschließen.
  - 2.3 Amphibienschutz**
  - 2.3.1 Amphibienschutzraum**  
Vor der Baufeldräumung im WA 1 des Teilgelungsbereiches A ist in der Zeit von Februar bis Oktober ein Amphibienschutz östlich des WA 1 zu errichten und regelmäßig auf Amphibien zu kontrollieren. Das Baufeld ist vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien abzusuchen, die gefundenen Individuen sind außerhalb des Baufeldes wieder freizulassen.
  - 3. Baugrund**
  - 3.1 Grundwasserabsenkung**  
Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserabsenkung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Bauliche Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind durch entsprechende Bauausführung (z. B. wasserundurchlässiger Beton) vor Feuchtigkeit zu schützen.
  - 3.2 Salztrockhochlage**  
Das Plangebiet liegt in einer Salztrockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipsstübes können lokale Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Baufeldes sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzurechnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt. Es wird empfohlen, im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.
  - 4. Ostlich Lehrente-Sehnde**  
Salztrock hochzente in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Villa Nordstern" verläuft der Salztrock Lehrte-Sehnde. Ein Abbau von Kalsalz findet dort nicht mehr statt. Der Salztrock ist als "Fläche, unter denen der Bergbau umgeht" im Flächen-nutzungsplan der Stadt Lehrte kenntlich gemacht.

- 5. Grundwasserhaltung**  
Sollte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, ist das geförderte Wasser im Wald zu versielem, damit die Maßnahme nicht zu einer Grundwasserabsenkung im Wald führt.
- 6. Versickerung von Niederschlagswasser**  
Für eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücksflächen der mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete der Teilgelungsbereiche A und B wird auf die jeweiligen Versickerungsgutachten verwiesen, die nur eine begrenzte Versickerungsmöglichkeit auf den Flächen aufzeigen.
- 7. Externe Kompensationsmaßnahmen**  
Für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (externe Kompensationsmaßnahmen) wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert.
- 8. Kampfmittel**  
Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde im Jahr 2000 eine Luftbilddarstellung durchgeführt. Aufgrund von Gehölzbevuchs konnten nicht alle Flächen eingesehen werden. Es wurde eine Oberflächensondierung des gesamten Plangebietes durchgeführt. Für oberflächennahe Schichten besteht damit eine Kampfmittelfreiheit. Für tiefere Bodenschichten besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Um eine Kampfmittelfreiheit tiefer liegender Bodenschichten zu ermitteln, ist eine Tiefensondierung erforderlich. Sollten bei Erarbeiteten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zu benachrichtigen.
- 9. DIN-Normen**  
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normen und DWA-Regelwerke können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte, eingesehen werden.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanZV

**Art der baulichen Nutzung**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
-----------	---

**Maß der baulichen Nutzung**

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR <sub>max</sub>	maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
FH	maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen**

	Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**

	private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Parkanlage
	öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

**Flächen für Wald**

	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
--	---

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen (Standorte nicht eingemessen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzanlage mit Höhenangabe über Geländeoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Umgrenzung von Lärmpegelbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abschrift**

Planungsbüro:	<b>planerzinkel</b> bernd schmalenberger & co. stadtdebu-, grün- und landschaftsplanung	Maßstab: 1 : 1.000
		Blattgröße (D): 1384mm x 964mm
1ststraße 33 den 01.01.2021 9:13 vg@planerzinkel.net	31137 Hildesheim den 01.01.2021 9:14:59 www.planerzinkel.net	Stand: 01.12.2021 Baust: 03

**Füllschema der Nutzungsschablone**

1	2
3	4
5	6
6	7

1 = Art der baulichen Nutzung mit Gebietskennzeichnung  
2 = Grundflächenzahl  
3 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
4 = Bauweise  
5 = Begrenzung der Wohnheiten  
6 = maximal zulässige Grundfläche  
7 = maximal zulässige Firsthöhe

**NACHRICHTLICHE URBANISMEN**  
**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

<b>D</b>	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
----------	--

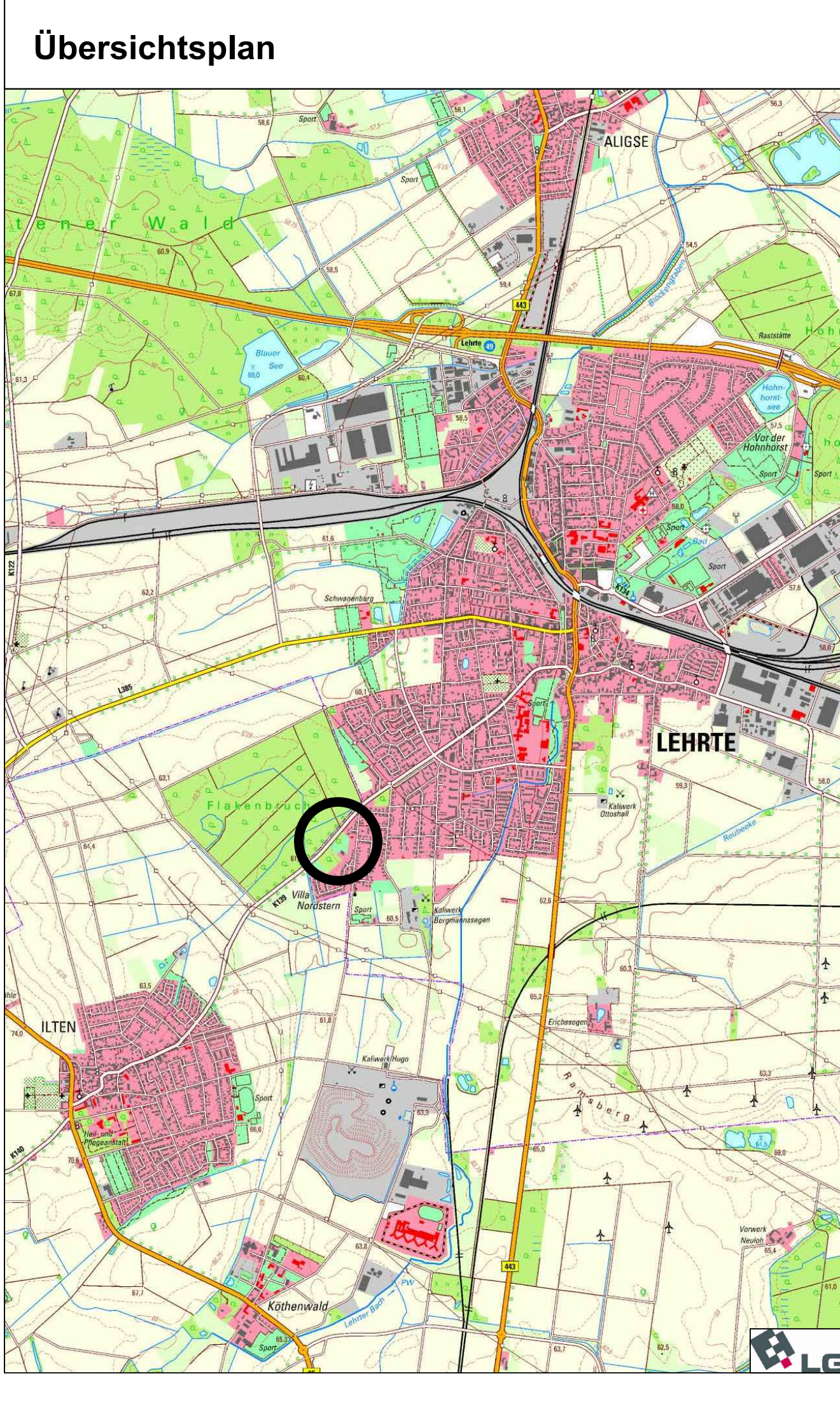
**BEGLAUBUNG**

Die Übereinstimmung der Kopie mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Lehrte, den -----

-----

Der Bürgermeister  
im Auftrage



**STADT LEHRTE**  
RATHAUSPLATZ 1, 31275 LEHRTE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 00/93 "Villa Nordstern" mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung**

Planungsbüro: **planerzinkel**  
bernd schmalenberger & co.  
stadtdebu-, grün- und landschaftsplanung  
1ststraße 33  
den 01.01.2021 9:13  
vg@planerzinkel.net

Maßstab: 1 : 1.000  
Blattgröße (D): 1384mm x 964mm  
Stand: 01.12.2021  
Baust: 03