



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 - 1.2.2. Mischgebiete
 - 3.5. Bougrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Bauweise
 - Einzel-/Doppelhäuser
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der angrenzenden Straßenhöhe gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (8.16 Abs.2 Nr.4 BauNVO LV.Nr. 18 BauNVD)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsheim)
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Vereinsheim)
 - Soziellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Jugendzentrum)
 - Feuerwehr
 - Bolzplatz
 - Gebäude u. Einrichtungen für Altenwohnen und -pflege
- Verkehrflächen
 - 6.1. öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - öffentliche Parkfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen
 - Parkanlage
 - Spielfeld
 - öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - 10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anpflanzen Bäume
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
 - Erhaltung Bäume
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Gehr- und Fahrrechte zugunsten der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke, Leitungsrechte zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung
 - 15.5. Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Schmutzwasserentsorgung
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - 1. In den Mischgebieten sind von den in § 6 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsgelände und Sportplätze nicht zulässig.
 - 2. Innerhalb der mit FG1 gekennzeichneten Flächen ist der Gemeinbedarf ist außerdem eine Schutzwasserumleitung bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung
 - 1. Für die mit WA1 gekennzeichneten Gebiete wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angelegene 500 m² Grundstücksfläche begrenzt.
 - 2. Zum Erhalt vorhandener zweigeschossiger Gebäude kann in den mit WA1 gekennzeichneten Gebieten bei Vorhandenheit der durch die Änderung der Nutzungsgestaltung dieser Gebäude zum Inhalt haben, ausnahmsweise ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden.
 - 3. In den mit FG1 und FG2 gekennzeichneten Flächen für den Gemeinbedarf ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO allgemein zulässig; darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ausnahmsweise zulässig, wenn ein entsprechender nachschutzzurechtlicher Ausgleich für die Verengung geschaffen wird.
- Bauweise
 - 1. In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand halten, dürfen jedoch in einer Länge von mehr als 90 m errichtet werden.
- Garagen und Nebenanlagen
 - 1. Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Einschränkung gilt nicht für Einfahrten.
 - 2. Stellplätze und Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) herzustellen.
- Schutz vor archaischen Umwelteinwirkungen
 - 1. Außenbereiche von Gebäudemaschinen, die nach Norden oder Nordwesten ausgerichtet sind, sind entsprechend den Anforderungen des Lärmabgabebereiches III der DIN 4109 (Tabelle 6) auszustatten. Bei Wohn- und Schlafräumen sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, welche das geforderte Schalldämmmaß ebenfalls einhalten.
 - 2. Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage einer akustischen Berechnung nachzuweisen.
- Verkehrflächen und Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen
 - 1. Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche ist ein Wertebereichsanforderung nach § 135a BauNVO auszuführen.
 - 2. In der mit FG3 gekennzeichneten Fläche für Gemeinbedarf ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Zufahrt bis zu einer Breite von max. 7,0 m zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen
 - 1. Die Begründungsmaßnahmen sind auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenbeiträgen nach § 135a BauNVO auszuführen.
 - 2. Im Bereich der zu erhaltenen Bäume ist ein Sicherheitsradius von 5 m um den Baum von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.
 - 3. Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen sind vor Ort gleichwertig zu ersetzen. Dabei können Bäume durch standortnahe Laubbäume II. Ordnung ersetzt werden.
 - 4. Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht verlegbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, davon innerhalb der mit FG1, FG2 und FG3 gekennzeichneten Flächen für den Gemeinbedarf insgesamt mindestens 4.400 m² als Baum-Sträucherbäume.
 - 5. Entlang der Straßenverkehrsflächen für die innere Erschließung ist auf den angrenzenden Baugrundstücken pro Grundstück in einem Abstand von maximal 3 m zur Straßenverkehrsfläche je ein standortnaheer Baum II. Ordnung zu pflanzen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden, die mindestens der Anzuchtform Habstamm entsprechen. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 6. Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche ist je angelegene 4 Stellplätze ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.
 - 7. Eingriffe in Schutzgüter des Naturhaushalts, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, werden zudem in der Gemarkung Algen, Flur 4, Flurstück 43, 48, 51 und in der Gemarkung Lehrte, Flur 15, Flurstücke 43/2, 43/3, 43/4, 43/5 sowie Flur 7, Flurstücke 49, 57, 477 kompensiert.
 - 8. Die in Nr. 3, 5 und 7 getroffenen Festsetzungen sowie die Anlage der öffentlichen Grünflächen werden gem. § 9 Abs. 1a BauNBO den im Plangebiet ausgeprägten baulichen einschließlich der Flächen für den Gemeinbedarf zu 100 % als Ersatzmaßnahmen zugeordnet. Die entstehenden Kosten werden mit den Eigentümern entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenbeiträgen gem. § 135 a BauNBO abgerechnet.

Örtliche Bauvorschrift gem. §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung

- Dächer
 - 1. Es sind nur Sattel-, Wal-, Krüppelwal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° sowie Mansarddächer zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile.
 - 2. Für Garagen nach § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Gebäude in den mit FG1, FG2 und FG3 bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf darf die Dachneigung 22° nicht unterschritten.
 - 3. Ausnahmsweise können für begründete Dächer geringere Dachneigungen zugelassen werden.
 - 4. Als Dachbedeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Materialien zulässig. Die Dachbedeckung ist im Rahmen im folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne der RAL 840 HR sowie Zwischentönen dieser Farbskala zu gestalten:
RAL 2001 Rot-Orange RAL 2002 Blau-Orange RAL 3009 Oxidrot
RAL 3011 Braun-Rot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3018 Korallenrot
RAL 8004 Kupferbraun RAL 8007 Rehbraun RAL 8012 Rotbraun
Ausgenommen hiervon sind begründete Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.
- Höhenlage der Gebäude
 - 1. Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußbodens (OKFF) der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die Achse der fertigen Straße, die das Gebäude erschließt.
- Bauliche Anlagen als Einfriedungen
 - 1. Bauliche Anlagen als Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen in einer Tiefe von 3,00 m von der Verkehrsfläche aus nicht höher als 0,80 m sein.
- Versorgungsleitungen
 - 1. Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation hat aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu erfolgen.

Hinweise

Kampfmittelbeseitigung
Der Kampfmittelräumdienst hat anhand der vorliegenden alliierten Luftbilder Bombardierungen bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich festgestellt. Daher ist davon auszugehen, dass noch Bombenblindgänger vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen werden bei eventuellen Bauvorhaben im Planungsbereich je nach Bauvorhabenstyp begleitende Maßnahmen empfohlen.



*Quelle: ALK-Rasterdaten der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/11A

"Im Wiesengrund"

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

STADT LEHRTE, REGION HANNOVER

Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 01/11A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen. Lehrte, den 05.01.2009 gez. Voß Bürgermeisterin	Planunterlage Gemarkung: Lehrte-Ahlten Auftr.: Nr. 06 4172-6 Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtzweckdienliche oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. Hannover, den 15.12.2008 Hasse & Betke Offiz. best. Vermessungsg. Lehrte, den 29.12.2008 gez. Hasse Unterschrift	Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsamt der Stadt Lehrte. Lehrte, den 29.12.2008 gez. Bollwein Planverfasser	Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 19.12.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht. Lehrte, den 05.01.2009 gez. Voß Bürgermeisterin	Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.07.2008 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 28.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.08. bis 09.09.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Lehrte, den 05.01.2009 gez. Voß Bürgermeisterin
	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lehrte, den 05.01.2009 gez. Voß Bürgermeisterin	Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.01.2009 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 03 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.01.2009 rechtsverbindlich geworden. Lehrte, den 28.01.2009 gez. Voß Bürgermeisterin	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Lehrte, den _____ Bürgermeisterin	Beglaubigung Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt. Lehrte, den _____ Die Bürgermeisterin Im Auftrage
			Mängel des Abwägungsvorgangs Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Lehrte, den _____ Bürgermeisterin	