

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung (§ 9 Abs. 4 BauGB mit Bezug auf Landesrecht)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,3	II	
0,45	o	
max GH: 9,00 m		

WA	Geschossflächenzahl (GFZ)	Bauweise
0,3	II	
0,45	o	
max GH: 9,00 m		

Maximale Gebäudehöhe

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Fließgewässer mit Räumstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken. Auf der Fläche steht zusätzlich ein Sirenenmast (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Abs. 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Abwasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den mit WA gekennzeichneten 'Allgemeinen Wohngebieten' sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB)

In den mit WA gekennzeichneten Gebieten wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angefangene 530 m² Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese flächenmäßig untergeordnet ist. Von einer Unterordnung wird ausgegangen, wenn diese zweite Wohneinheit 40 % der gesamten Wohnfläche nicht überschreitet.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten, Schornsteine ausgenommen, in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 beträgt 9,00 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten, Schornsteine ausgenommen, im Wohngebiet WA 5 beträgt 6,50 m. Eine Überschreitung dieser maximal zulässigen Gebäudehöhe ist auch nicht ausnahmsweise zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.
- Im WA 2 und WA 3 beträgt die maximal zulässige Höhe der nach Norden gerichteten Gebäudekante 6,50 m. Bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ist ab einer Gebäudehöhe von 6,50 ein Abstand von mindestens 1,50 m zur nördlichen Gebäudekante einzuhalten.

§ 4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist die Längsachse der Gebäude entsprechend der festgesetzten Stellung der baulichen Anlage auszubilden. Davon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Im WA 1 und WA 2 sind Abweichungen der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen bis zu 25° nach Süden (gegen den Uhrzeigersinn) zulässig. Im WA 3, WA 4 und WA 5 sind Abweichungen der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen bis zu 11° nach Süden (gegen den Uhrzeigersinn) zulässig.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

(§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO,)

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 und Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulden) einhalten. Diese Einschränkung gilt nicht für Einfriedungen.

§ 6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten. 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.
- Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau lufttechnischer Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Schallschutzmaßnahmenverordnung erfolgen. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an der betreffenden Fassade ein Pegel aufgrund von Verkehrslärm von 45 dB (A) nachts unterschritten wird.
- Für Nordfassaden darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne Nachweis um 5 dB(A) verringert werden. Dem entspricht die Verringerung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

§ 7 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Begrünungsmaßnahmen sind auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135c BauGB auszuführen.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind anderslautend zu den Aussagen der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135c BauGB Baume I. und II. Ordnung nicht zulässig.
- Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht versiegelbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Entwässerungsanlagen sind naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

§ 8 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 14. und 16 BauGB)

- Das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 anfallende Regenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 138 und DWA-M 153 auszuführen.
- Die Baugrundstücke sind aufzufüllen. Bezugspunkt für das Geländeneau ist die, das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche (Endausbau).
- Der Mindestabstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum maximalen Grundwasserstand beträgt 0,50 m.

HINWEISE

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung (Drainagen) nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Die Baugrunderkundungen haben für das Plangebiet eine verlehnte Deckschicht, teilweise mit größeren Beimengungen von Schluff festgestellt. Ein Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsanlage ist daher bis in gut durchlässige Schichten (unterhalb des Lehms) erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird eine Prüfung empfohlen, ob erhöhte Anforderungen an die Gründung der Gebäude bestehen.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen und DWA-Regelwerke können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte eingesehen werden.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung

§ 1 Dächer

- Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Carports und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt werden.
- Der First ist entsprechend der Längsachse der Gebäude auszurichten. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Dachaufbauten, sowie Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton in roter bis braunroter Farbgebung im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne der RAL 840 HR sowie der Zwischentönen dieser Farbskala zulässig:

RAL 2001 Rotorange	RAL 2002 Blutorange	RAL 3000 Feuerrot
RAL 3009 Oxydrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 3002 Kaminrot
RAL 3013 Tomatenrot	RAL 3016 Korallenrot	
RAL 8003 Lehmbraun	RAL 8004 Kupferbraun	RAL 8012 Rotbraun

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

- Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

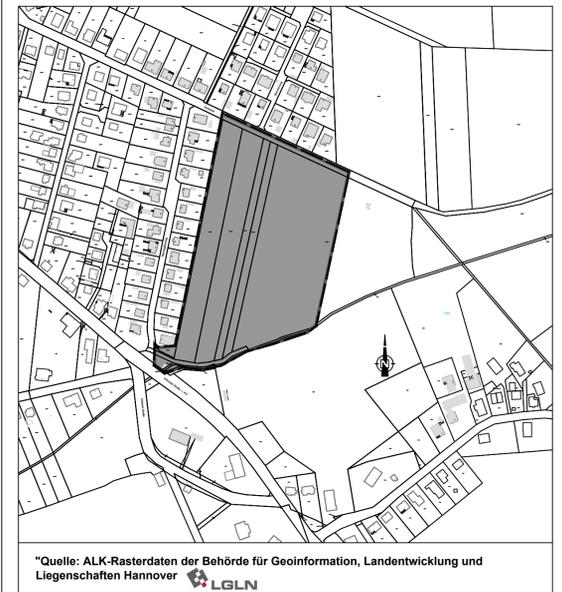
Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und von Flächen für die Wasserwirtschaft sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen und von Flächen für die Wasserwirtschaft ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m nicht höher als 0,80 m sein.

§ 4 Versorgungsleitungen

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



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

STADT LEHRTE, REGION HANNOVER

<p>Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils z. Z. geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 08/24 Kirchlahe-Süd in Sievershausen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.</p> <p>L.S. Lehrte, den 05.08.2015 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage Kartographie: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartells und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.04.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist einwandfrei möglich. Penne, den 30.07.2015 L.S. gez. Jarokowski Überschrift Öffentl. best. Vermessungsgang</p>	<p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte. L.S. Lehrte, den 04.08.2015 gez. Bollwein Planverfasser</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 30.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Lehrte, den 05.08.2015 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 11.02.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.02. bis 30.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Lehrte, den 05.08.2015 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lehrte, den 05.08.2015 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2015 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr.38 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.10.2015 rechtsverbindlich geworden. Lehrte, den 28.10.2015 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>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 _____ Bürgermeister</p>	<p>Beglaubigung Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt. Lehrte, den _____ Der Bürgermeister im Auftrage</p>	<p>Mängel des Abwägungsvorgangs Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägungsvorgänge beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Lehrte, den _____ Bürgermeister</p>

BEBAUUNGSPLAN NR. 08/24

"Kirchlahe-Süd" in Sievershausen mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift