P r ä a m b e l

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (GVBl. S. 309), hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Lehrte, den

Siegel

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am_____die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am_____ ortsüblich bekanntgemacht.

Lehrte, den _____

gez. _____ Bürgermeister

Planunterlage:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle:

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

(Ort)_____, den _____

Gez. _____

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

Hannover, im November 2020

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl. - Ing. (TU) Edgar Englert - Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Öffentliche Auslegung:

Der Ratder Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am_____dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp ", 1. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am_____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung und der Begründung haben vom_____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan Nr 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am_____ bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung ist damit am_____ rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den

Siegel

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften:

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung:

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Lehrte, den _____

Der Bürgermeister

Im Auftrage _____

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GI — Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH = 15,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

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

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G 1 - 4 — Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

RRB — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

L — Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TG 4 — Flächenbezogener Schallleistungspegel in dB(A) pro m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Pflanzenliste 1: Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, 3 x v

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe mindestens 100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus oxyacantha
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Grauweide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wasserschneeball	Viburnum opulus

3. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Bahngleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

4. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften kann jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

5. Eine Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. durch einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben ist auszuschließen.

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der Nutzung

1. Innerhalb des Industriegebietes (GI 1c) gemäß § 9 BauNVO sind Gewerbebetriebe aller Art und Lagerhäuser sowie Lagerplätze allgemein zulässig.

Alle anderen, nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Innerhalb des Industriegebietes (GI 1c) gemäß § 9 BauNVO sind alle nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

3. Innerhalb des Industriegebietes (GI 1c) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

II. Maß der Nutzung

1. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt als Höchstgrenze und darf nur von untergeordneten Gebäudeteilen und technisch bedingten Anlagen wie etwa technischen Dachaufbauten, Tragwerkskonstruktionen, Schornsteinen, Masten, Antennenträgern und Lüftungsanlagen um maximal 2,0 m überschritten werden.

2. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe im Industriegebiet (GI 1c) gilt eine Höhe von 57,70 m über NHN. Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt. (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III. Bauweise

In dem Industriegebiet (GI 1c) gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In dieser sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Entsprechend der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten.

IV. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Den Eigentümern der folgenden Grundstücke 364/2, 370/3, 370/4, 370/5, 370/6, 4/9, 4/10, 4/11, 4/12, 4/13, 4/14, 4/15, 4/16 und 4/17 in der Flur 21 wird das Recht eingeräumt, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche für die dort vorhandene Überlaufleitung für Oberflächenwasser mit einem Leitungsrecht zu belasten.

V. Immissionsschutz

Das Industriegebiet (GI) ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In dem Industriegebiet (G 1c) dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die die zugeordneten flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² nicht überschritten werden.

TG 4 70 dB (A) tags
55 dB (A) nachts

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

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig mit Arten der Pflanzenlisten (siehe Hinweise) zu ersetzen.

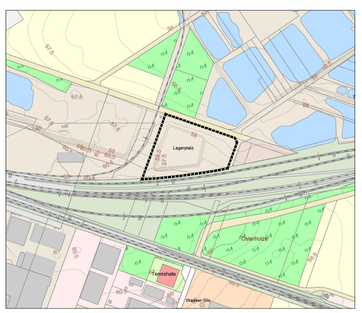
VII. Gebietsfestsetzungen zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien oder Kraft-Wärm-Kopplung

Innerhalb des Industriegebietes (GI 1 c) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB mindstens 60 % der Dachflächen von errichteten Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

Stadt Lehrte

Bebauungsplan Nr. 00/97

"Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
Gemeinde: Lehrte, Stadt
Gemarkung: Lehrte

Amtliche Karte
(im Original 1:5.000)

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert - Piorkowsky

Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Entwurf
12.11.2020