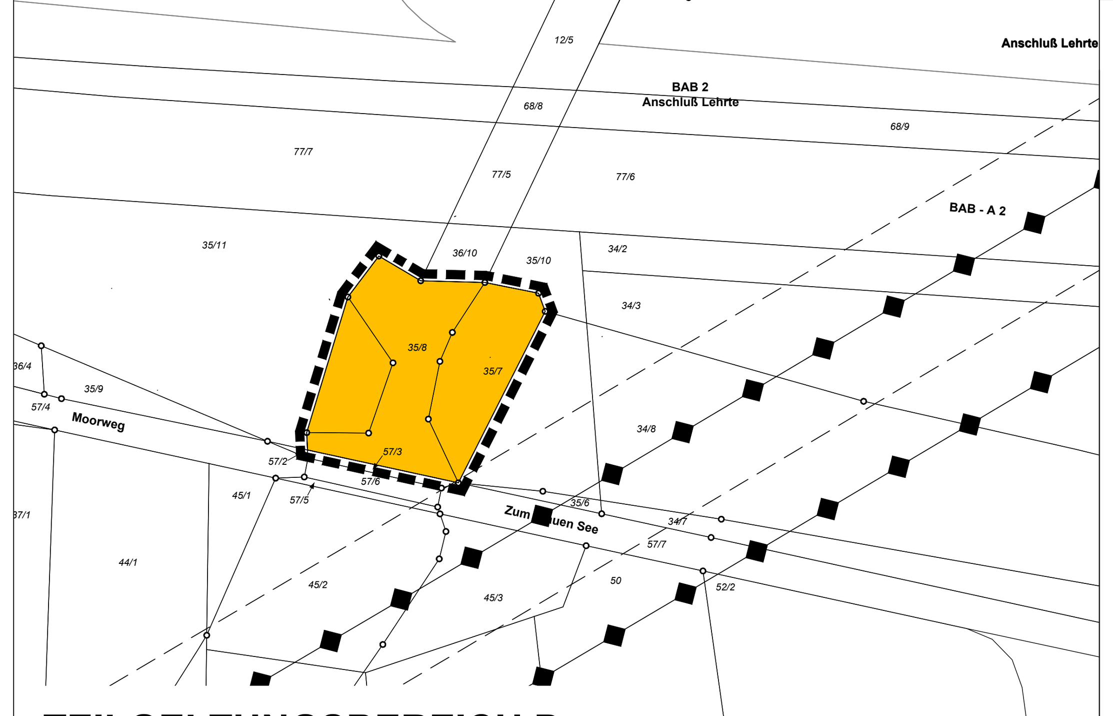
## TEILGELTUNGSBEREICH A (Gemarkung Aligse) - Bauflächen

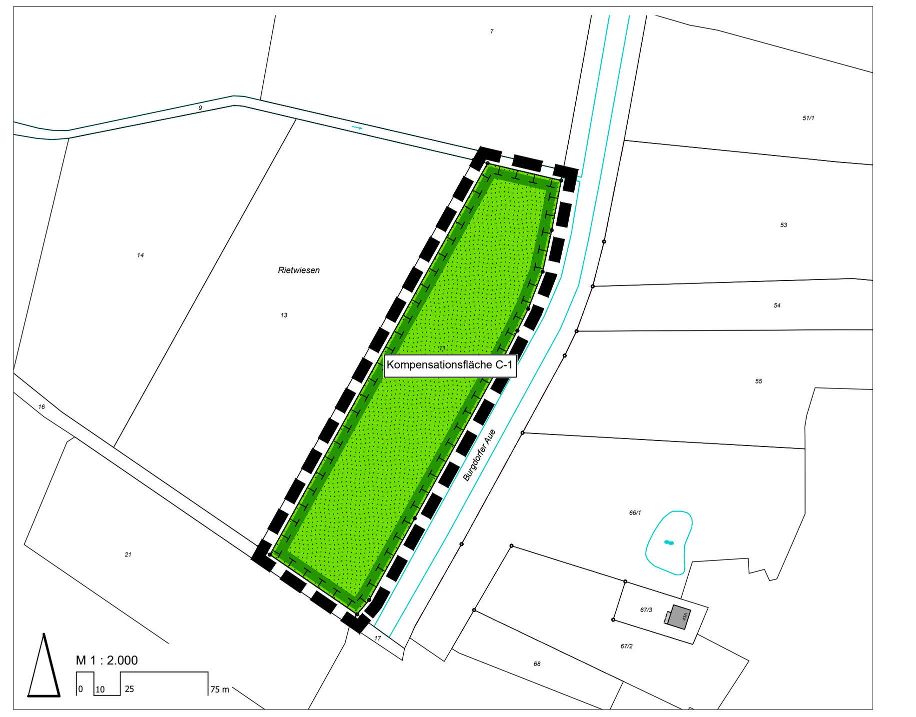



## TEILGELTUNGSBEREICH D

## STADT LEHRTE, REGION HANNOVER

## TEILGELTUNGSBEREICH B (Gemarkung Arpke) - Kompensationsflächen

## TEILGELTUNGSBEREICH C (Gemarkung Röddensen) - Kompensationsflächen



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1507).

### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Sondergebiet SO "Logistikzentrum" (siehe Textliche Festsetzung § 2)
- 0,8 — Grundflächenzahl GRZ
- GH — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über NN (Normalnull)

### Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: E Private Erschließung, F Fuß-/ Radweg

### Grünflächen

- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung

### Flächen für die Wasserwirtschaft

- Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

### 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
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches B-Plan
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Zuordnung gleicher Nutzungen
- mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen
- Fläche für Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutz)
- 64,0 / 54,0 dB(A)/m² — Emissionskontingent nach DIN 45 691
- Richtungssektoren A - D für Zusatzkontingente (siehe Textliche Festsetzung § 7 Ziffer 2)

### Nachrichtliche Übernahmen

- oberirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen
- unterirdische Hauptversorgungsleitung mit beidseitigem Schutzstreifen

## C Hinweise

(1) Für den Bebauungsplan gelten das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722), i.V.m. § 245c BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, Seite 1728), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786).

(2) Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/7 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3“ für die betroffenen Teile des räumlichen Geltungsbereiches ersetzt.

(3) Aufgrund der straßenrechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges innerhalb der Bauverbotszone (40 m ab Fahrbahnrand der Autobahn bzw. Anschlussrampe) unzulässig und es gelten weitere Einschränkungen im Bereich der Baubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnrand).

(4) Bezüglich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Leitungstrassen (Erdöl, Strom) wird darauf hingewiesen, dass die einschlägigen Bestimmungen und Vorgaben der Leitungsträger zur Bebauung, Befestigung und Bepflanzung innerhalb der Leitungsschutzbereiche zu berücksichtigen sind.

(5) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die die Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Insbesondere sind folgende Vorgaben zu beachten:

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Zu beseitigende Bäume sind unmittelbar vor der Fällung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, um das Vorkommen von Gehölzbrütern und deren Bruthöhlen sowie von Fledermausindividuen oder -quartieren sicher auszuschließen oder ggfs. geeignete Maßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde einzuleiten.

Die Baufeldräumung darf in der Zeit vom 15. August bis 15. März nur erfolgen, wenn ein Sachverständiger das Vorkommen von Vogelnestern ausgeschlossen hat. Sollten Brutreviere unmittelbar vor Baubeginn vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen bezüglich des Schutzes und der Kompensation mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

(6) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

(7) Die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Begründung genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und sonstigen Regelwerke können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte eingesehen werden.

# Textliche Festsetzungen
## - Geänderter Entwurf -

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

**§ 1 Zulässigkeit von Nutzungen gemäß Durchführungsvertrag**
(§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der in dem Bebauungsplan allgemein festgesetzten Nutzungen sind im Plangebiet (Teilgeltungsbereich A) nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**§ 2 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet ‚SO-Logistikzentrum‘ dient der Unterbringung eines Logistikzentrums zur Lagerung und zum Umschlag von Waren aus der Einzelhandelsbranche, namentlich zur Belieferung eines betrieblichen Filialnetzes, sowie der Unterbringung von Büronutzungen, von Betriebs- und Stellplatzflächen sowie von sonstigen betrieblichen und baulichen Anlagen, die der Zweckbestimmung der Hauptnutzung dienen und in funktionalem Zusammenhang mit dieser stehen.

(2) In dem Sondergebiet ‚SO-Logistikzentrum‘ sind folgende Nutzungen zulässig:
1. ein Logistikzentrum,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude und -räume,
3. betriebsbezogene Tankstellen und Waschanlagen,
4. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie
5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

(3) In dem Sondergebiet ‚SO-Logistikzentrum‘ werden Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen, und zwar räumlich gegliedert wie folgt :

a) In der Teilfläche SO* sind sämtliche Anlagen dieser Art nicht zulässig.

b) In der Teilfläche SO** sind diejenigen Anlagen dieser Art ausgeschlossen, die den Abstandsklassen II bis IV des Leitfadens 'Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG' der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind.

**§ 3 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in dem Sondergebiet ‚SO-Logistikzentrum‘ darf durch Erschließungs- und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Nrn. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

**§ 4 Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten, sie dürfen jedoch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

**§ 5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg' dient dem Anschluss des nicht motorisierten Verkehrs. Eine Nutzung für die allgemeine Erschließung des Sondergebietes ‚SO-Logistikzentrum‘ ist nicht zulässig.

**§ 6 Oberflächenentwässerung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Das von bebauten und befestigten Flächen in dem Sondergebiet ‚SO-Logistikzentrum‘ anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist im Plangebiet nach einem Konzept der Regenwasserbewirtschaftung zu entsorgen, das eine Kombination von Versickerung und Rückhaltung / Einleitung vorsieht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

(2) Das zu versickernde Niederschlagswasser ist dezentral zu sammeln und über die belebte Bodenzone dem Grundwasserleiter zuzuführen. Dabei muss der Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlagen und dem maßgeblichen Grundwasserstand den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 genügen.

(3) Die Einleitung in die Vorflut darf das Maß von 3 l / (sec*ha), bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebiets (Teilgeltungsbereich A), nicht überschreiten. Das abzuleitende Niederschlagswasser ist in geeigneten dezentralen unter- oder oberirdischen Anlagen zurückzuhalten.

**§ 7 Immissionsschutz**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In dem Sondergebiet ‚SO-Logistikzentrum‘ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45 691 von $L_{EK}$=64,0 dB(A)/m² tags (6.00 – 22.00 Uhr) und $L_{EK}$=54,0 dB(A)/m² nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

(2) Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöht sich das Emissionskontingent $L_{EK}$ um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Zusatzkontingent |
|---|---|
| A | 0,4 dB |
| B | 4,5 dB* |
| C | 5,5 dB |
| D | 10,5 dB |

* Für die an das geplante Betriebsgelände direkt angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 20/19, 20/20 und 36/13) gelten nachts abweichend von den in der Tabelle genannten Werten Zusatzkontingente von -1,0 dB in der Immissionshöhe von h = 2 m sowie von +14,0 dB in der Immissionshöhe größer/gleich 5 m. Für den Tagwert wird kein Zusatzkontingent festgesetzt.

(3) Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 691 (2006-12, Abschnitt 5), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

(4) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

(5) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche im Osten des Plangebietes ist eine 5,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Sie ist mit einer geschlossenen, schallabsorbierenden Oberfläche zur Westseite sowie mit einer Wandbegrünung auf der Ostseite auszustatten.

**§ 8 Naturschutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen**

(1) Die vorhandenen Baum-Strauchhecken in dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sowie in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Abgänge von Gehölzen sind in gleicher Baumart und am etwa gleichen Standort zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

(2) Die als „Randeingrünung“ festgesetzte private Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(3) Die Dächer von Gebäuden mit einer Größe von mehr als 100 m² sind mindestens zur Hälfte extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

(4) Für die Beleuchtung von Freiflächen und Erschließungsanlagen sind nur Beleuchtungselemente mit warm-weißer Lichtfarbe und mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 72,5 m üNN zulässig. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Abstrahlung nach oben vermieden wird (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 24 BauGB).

**§ 9 Naturschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich A)**

(1) Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ruderalgrün“ ist eine Ruderalflur mit Gebüschinseln aus gebietsheimischen Gehölzen zu anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 'Nordwestdeutsches Tiefland' mit mindestens 30 % Kräuteranteil einzusäen und in drei bis vier Trupps von je vier bis sechs Gehölzen zu bepflanzen.

Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sämlinge (ohne Ballen), Sortierung 80-120 cm

Gehölzarten: Heckenkirsche (Lonicera xylosterum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa) und Schneeball (Viburnum opulus) oder vergleichbare Arten; gebietsheimisches Pflanzgut gesicherter Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 'Nordwestdeutsches Tiefland'

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

(2) Die als „Obstwiese“ festgesetzte private Grünfläche ist als halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen (Einsaat einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 'Nordwestdeutsches Tiefland' mit mindestens 30 % Kräuteranteil) und mit insgesamt 20 regionaltypischen Obstbäumen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm; Pflanzgut aus regionalen Baumschulen

Gehölzarten: gebietsheimische Apfel- und Birnensorten, z.B. Boskoop, Celler Dickstiel, u.a. sowie Gute Luise, Gellerts Butterbirne u.a.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

(3) Die innerhalb der privaten Grünflächen festgesetzten Pflanzstreifen sind mit Gehölzen aus gebietsheimischen Beständen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Pflanzqualität:
a) Hochstämme – Bäume I. oder II. Ordnung, Stammumfang 18-20 cm
b) Sträucher und Heister – 2 x verpflanzte Sämlinge (ohne Ballen), Sortierung 80-120 cm

Gehölzarten:
a) Hochstämme und Heister: Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur)
b) Sträucher: Heckenkirsche (Lonicera xylosterum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Traubenholunder (Sambucus racemosa) und Schneeball (Viburnum opulus) oder vergleichbare Arten; gebietsheimisches Pflanzgut gesicherter Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 'Nordwestdeutsches Tiefland'

Je 100 qm Pflanzfläche sind ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume II. Ordnung, fünf Heister und vierzig Sträucher anzupflanzen. Die zwei- bis dreireihigen Anpflanzungen sind so vorzunehmen, dass geschlossene, lineare Bestände mit mehrstufigem Aufbau entstehen. Im Rahmen der dauerhaften Pflege sind Teilabschnitte der Gehölzpflanzungen - mit Ausnahme der anzupflanzenden Bäume - im Abstand von mehr als 10 Jahren auf-den-Stock-zu-setzen.

Im Schutzbereich der im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Hochspannungsleitungen dürfen die Gehölze nicht auf eine Größe von mehr als 8 m heranwachsen.

(4) Innerhalb der privaten Grünflächen und in den festgesetzten Pflanzstreifen sind oberflächennahe Entwässerungsanlagen zur Weiterleitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Diese sind ebenso wie die innerhalb der Bauflächen erforderlichen Entwässerungsanlagen als Mulden mit Böschungen in einem Neigungswinkel von 1 : 2,5 oder flacher herzurichten, zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Ergänzend zu den in Ziff. 3 genannten Bäumen und Sträuchern können im Bereich der Entwässerungsanlagen auch folgende Gehölze verwendet werden:

Schwarzerle (Alnus glutinosa), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinera), oder vergleichbare Arten; gebietsheimisches Pflanzgut gesicherter Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 ‚Norddeutsches Tiefland‘.

Diese Gehölze können abweichend von Ziff. 3 auch mit folgenden Pflanzqualitäten angepflanzt werden: Bäume II. Ordnung, Stammumfang mind. 10-12 cm bzw. Sträucher als 2 x verpflanzte Sämlinge (ohne Ballen), Sortierung mind. 80-120 cm

(5) Die unter Ziff. 1 bis 4 genannten Maßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan folgenden Pflanzperiode nach Maßgabe des Umweltberichtes durchzuführen. Sie sind nach den Grundsätzen für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Lehrte über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB vorzunehmen und dauerhaft im Sinne der o.g. naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu unterhalten/zu bewirtschaften. Abgänge von Gehölzen sind zu ersetzen.

**EINBEZOGENE FLÄCHEN gemäß § 12 Abs. 4 BauGB**

**§ 10 Externe Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich B)**

(1) Die festgesetzte Kompensationsfläche B-1 ist als weitgehend gehölzfreie Sandheide herzurichten und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zur Initialisierung der geplanten Biotopentwicklung ist der humose Oberboden in einer Tiefe von 20 bis 30 cm abzuschieben und fachgerecht zu entsorgen. Auf Teilflächen können sich Sandtrockenrasen entwickeln. Die Flächen sind nach Entwicklung einer trittfesten Narbe ganzjährig mit Heidschnucken und/oder anderen genügsamen Schafrassen zu beweiden. Alternativ kann in mehrjährigen Abständen eine Mahd unter Abfuhr des Mähguts oder das Abbrennen von kleinen Teilflächen zwischen Oktober und Februar erfolgen. Vereinzelt hochkommende Sträucher oder Einzelbäume können erhalten werden.

(2) Die festgesetzte Kompensationsfläche B-2 ist als zweischichtiger Buchen-Eichenmischwald herzurichten und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zur Bestandsbegründung sind Stieleichen (Quercus robur, 3-jährig verpflanzte Sämlinge) und Hainbuchen (Carpinus betulus, 2-jährig verpflanzte Sämlinge, beide Sortierung 50-80 cm, aus dem artspezifischen Herkunftsgebiet gemäß Forstvermehrungsgutgesetz, im Verband 2 x 1 m anzupflanzen. Die Fläche ist als Mittelwald so zu bewirtschaften, dass die Eichen als Oberholz erhalten und die Hainbuchen als Unterholz regelmäßig abgeerntet werden.

Auf der Westseite der Ausgleichsfläche ist ein 3 m breiter Saumstreifen und eine ca. 8 m breite, locker bepflanzte Übergangszone aus Sträuchern, z.B. Hasel (Corylus avellana, Sortierung 60–100 cm), und Bäumen 2. Ordnung , z.B. Vogelkirsche (Prunus avium, Heister 100-150 cm) anzulegen. Der Anteil der Bäume soll bei etwa 10 % liegen.

Die Pflanzfläche ist für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch Zäunung gegen Wildverbiss zu sichern (Schutzzaun in Höhe von mindestens 1,60 m).

(3) Die festgesetzte Kompensationsfläche B-3 ist als Streuobstwiese anzulegen (Einsaat einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 'Nordwestdeutsches Tiefland' mit mindestens 30 % Kräuteranteil) und mit 30 regionaltypischen Obstgehölzen in drei Reihen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm; Pflanzgut aus regionalen Baumschulen

Gehölzarten: gebietsheimische Apfel- und Birnensorten, z.B. Boskoop, Celler Dickstiel, u.a. sowie Gute Luise, Gellerts Butterbirne u.a.

Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

**§ 11 Externe Kompensationsmaßnahmen (Teilgeltungsbereich C)**

(1) Die festgesetzte Kompensationsfläche C-1 ist als extensives Grünland anzulegen und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Die vorhandene Ackerfläche ist nach Umbruch mit einer Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 1 'Nordwestdeutsches Tiefland' mit mindestens 30 % Kräuteranteil einzusäen und als extensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften. In den ersten drei Jahren sind je mindestens drei Mähgänge durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen. In der Folge ist die Fläche jährlich zweimal zu mähen oder nur extensiv zu beweiden (max. 2 Großvieheinheiten je ha).

Auf der Westseite der Ausgleichsfläche ist eine 3 m breite Hecke aus gebietsheimischen Laubsträuchern anzulegen (Gehölzarten und Pflanzqualität siehe § 9 Ziffer 1)

Veränderungen der Bodenoberfläche und zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

(2) Die festgesetzte Kompensationsfläche C-2 ist als Eichenmischwald herzurichten und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zur Bestandsbegründung sind Stieleichen (Quercus robur, 3-jährig verpflanzte Sämlinge) und Hainbuchen (Carpinus betulus, 2-jährig verpflanzte Sämlinge), beide Sortierung 50-80 cm, aus dem artspezifischen Herkunftsgebiet gemäß Forstvermehrungsgutgesetz, im Verband 2 x 1 m anzupflanzen.

Aufkommender Konkurrenzaufwuchs ist in den ersten Standjahren durch jährliches Mähen zurückzudrängen. Die dauerhafte Entwicklung der Fläche erfolgt durch die ordnungsgemäße forstliche Bewirtschaftung.

Die Pflanzfläche ist für einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch Zäunung gegen Wildverbiss zu sichern (Schutzzaun in Höhe von mindestens 1,60 m).

**§ 12 Zuordnung und Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen**

(1) Die in § 10 Ziff. 1 bis 3 und in § 11 Ziff. 1 und 2 genannten Maßnahmen werden als externe Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt und den innerhalb des Plangebietes – Teilgeltungsbereich A – nicht ausgleichbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

(2) Die vorgenannten Maßnahmen sind nach Maßgabe des Umweltberichtes spätestens in der auf das Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft im Sinne der o.g. naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu unterhalten / zu bewirtschaften. Abgänge von Gehölzen sind zu ersetzen.

## B Bauordnungsrechtliche Bestimmungen

Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

**§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Teilgeltungsbereich A des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ der Stadt Lehrte.

**§ 2 Dachflächen**

(1) Die Dächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind als Flachdächer auszubilden.

(2) Die Installation von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung des § 7 Ziff. 3 des Bebauungsplanes (Dachbegrünung) zulässig.

**§ 3 Fassaden**

(1) In der Summe mind. 50 % aller Außenwände von Gebäuden sind vertikal zu gliedern. Mögliche Gliederungselemente sind Gebäudevorsprünge, Fassadenabwinklungen, Tragwerkselemente, Treppenhäuser, Sonderverglasungen, Wandbegrünungen sowie Farb- und Materialwechsel.

(2) Für die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind nur nicht oder gering glänzende Farben und Materialien (Glanzgrade G2 „matt“ und G3 „mittlerer Glanz“ der Euronorm EN ISO 2813) in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbregister RAL zulässig:

perlweiß (1013), kieselgrau (7032), lichtgrau (7035), achatgrau (7038), cremeweiß (9001), grauweiß (9002), grauweiß (9002), weißaluminium (9006), graualuminium (9007), reinweiß (9010) und verkehrsweiß (9016) sowie deren Zwischentöne.

Für Teilflächen der Fassaden bis zu 25 % der gesamten Außenwände, u.a. für Farbwechsel gemäß Ziff. 1, sind daneben folgende Farbtöne nach dem Farbregister RAL zulässig:

mausgrau (7005), basaltgrau (7012) und staubgrau (7037) sowie deren Zwischentöne.

(3) Von den o.g. Vorgaben zur Farbgestaltung ausgenommen werden Fenster, Türen und Tore, Firmenlogos und Werbeschilder sowie sonstige untergeordnete Bauteile an Fassaden wie beispielsweise Vordächer, Lisenen etc.

**§ 4 Werbeanlagen**

(1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Allgemeine Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben (z.B. Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände) sind generell nicht zulässig.

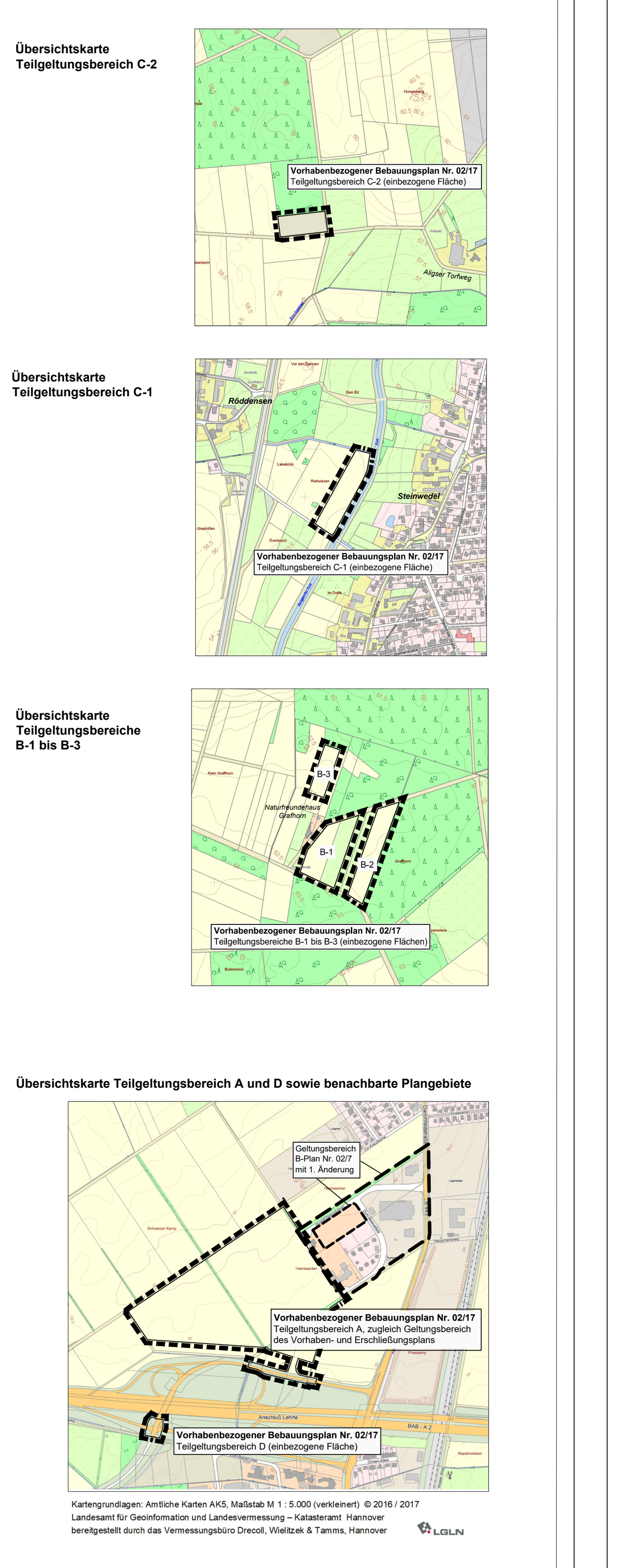
(2) An den Fassaden sind auf der Süd- und Westseite jeweils bis zu zwei Firmenlogos oder Werbeschilder in der Größe von max. 50 m² sowie jeweils bis zu zwei Schriftfelder / Schriftzüge in der Höhe von max. 2,5 m und mit einer Länge von max. 20 m zulässig. Die Höhe der Dachattika darf nicht überschritten werden.

**§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**§ 6 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02/17 „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“ der Stadt Lehrte in Kraft.




Kartengrundlagen: Amtliche Karten AK5, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 2016 / 2017
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Drecoll, Wielitzek & Tamms, Hannover

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 02/17

STADT LEHRTE

## „Gewerbegebiet Lehrte-Nord 3 – Erweiterung“

**Teilgeltungsbereich A in der Gemarkung Aligse**
(mit örtlicher Bauvorschrift; zugleich Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans)
**Teilgeltungsbereich B in der Gemarkung Arpke**
**Teilgeltungsbereich C in der Gemarkung Röddensen**
**Teilgeltungsbereich D in der Gemarkung Aligse**
(einbezogene Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB)

## - Geänderter Entwurf -

Planfassung zur zweiten erneuten Auslegung gemäß Ratsbeschluss vom 17.02.2021

**Planverfasser:** **plan : b, Dipl.-Ing. Georg Böttner, Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover**

**Maßstab 1 : 1000 / 1 : 2000**