

Präambel

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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (GVBl. S. 368), 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 22.09.2021 als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 17.3.2022

L.S.

Prüße
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Lehrte, den 17.3.2022

L.S.

Prüße
Bürgermeister

Planunterlage:

Gemeinde: Stadt Lehrte
Gemarkung: Lehrte
Flur 2, Flurstück: 364/5

Die Planunterlage (Projektnummer 200338*3) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach (Stand vom 21.01.2021). 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.

Ingenieurbüro Drecoll PartG mbB
Beratende Ingenieure
Berliner Allee 13a
30175 Hannover

Hannover, den 27.10.2021

gez. Kai Tamms

Planverfasser:

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von

Hannover, im September 2021

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

gez. Edgar Englert-Plorkowsky

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 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 12.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung und der Begründung haben vom 21.12.2020 bis 04.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 17.3.2022

L.S.

Prüße
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 22.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 17.3.2022

L.S.

Prüße
Bürgermeister

Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.04.2022 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 16 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 00/97 "Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung ist damit am 21.04.2022 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 01.08.2022

L.S.

Prüße
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

Bürgermeister

Beglaubigung:

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

Lehrte, den _____

Der Bürgermeister

Im Auftrage _____



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



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)



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



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)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)



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



Flächenbezogener Schallschutzwall 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, Holzkohlenansammlungen, 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. Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1: Laubbäume

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

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarzlerche
Sandbirke
Hainbuche
Esche
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Stieleiche
Salweide
Eberesche

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padus
Quercus petraea
Quercus robur
Salix caprea
Sorbus aucuparia

Pflanzenliste 2: Sträucher

Pflanzqualität: Sträucher, Höhe mindestens 100 cm

Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigfingiger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Grauweide
Schwarzer Holunder
Traubenholunder
Wasserschneeball

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus oxycantha
Euonymus europaea
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum opulus

3. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Bahnstrecke oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfallschungen, Überdeckungen und Vortauschungen 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 Bahnschultergraben ist auszuschließen.

6. Für die externen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert.

7. Arbeiten am Regenrückhaltebecken sind nur zwischen Mai und Oktober zulässig. Anfang März ist ein Amphibienzaun rund um das Becken aufzustellen. Vor Aufstellung, kurz nach Aufstellung bis unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahme, ist das Baufeld täglich auf Reptilien und Amphibien abzusuchen. Sollten sich innerhalb des Zauns dann noch einzelne Tiere befinden, sind diese durch eine Fachkraft abzusammeln und auf umliegende geeignete Flächen zu bringen.

8. Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

9. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4 sowie die DIN 18920, welche bei der Stadt Lehrte - Fachdienst Stadtplanung - Rathausplatz 1, 31275 Lehrte dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten werden.

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, Antennenmasten 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 Überleitung für Oberflächenwasser mit einem Leitungsrecht zu belasten.

V. Immissionsschutz

Das Industriegebiet (GI) ist gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. In dem Industriegebiet (GI 1c) dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die die zugeordneten flächenbezogenen Schallschutzwälle 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 1c) gemäß § 9 BauNVO sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB mindestens 60 % der Dachflächen von errichteten Gebäuden im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauVO mit einer Photovoltaikanlage zu versehen.

Stadt Lehrte

Bebauungsplan Nr. 00/97

"Gewerbegebiet Wihdenkamp", 1. Änderung



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

Ausschnittskarte
(im Original 1:5.000)

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
Dipl.-Ing. Edgar Englert - Plorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Abschrift
22.09.2021