

Stadt Lehrte, Bebauungsplan Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn"



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Umweltbildungsstätte"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 -20 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Anzahl Vollgeschosse als Höchstmaß
FH Firsthöhe als Höchstmaß
TH Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
Zweckbestimmung: Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Fläche für die Abwasserbeseitigung

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 a, b BauGB)
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung (siehe Planzeichnung)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b und Abs. 6 BauGB)
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Grenze des Landschaftsschutzgebiet

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Baum, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 9 Abs. 1)
Gebäude, Bestand
Gebäude, Planung

Stadt Lehrte, Bebauungsplan Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn"

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans

Planungsrechtlich

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
1.1 Im SO 1 "Umweltbildungseinrichtung" ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung baulicher Anlagen für die folgenden Nutzungen zulässig:
• Seminarbetrieb
• Beherbergung von Seminargruppen, Schulklassen (max. 43 Betten)
• Gastronomie im Zusammenhang mit der Nutzung „Umweltbildungseinrichtung“ einschl. der dazu gehörigen Büro- und Sanitärräume sowie einer Betriebsleiterwohnung.
1.2 Im SO 2 „Historische Erlebnisstätte“ ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung von musealen Gebäuden (Eisenzeithaus, Grubenhaus) zulässig. Außerhalb der Baugrenzen können temporäre bauliche Anlagen wie Zelte errichtet werden. Zulässig ist auch die Anlage von Spielflächen und eines Feuerplatzes.
1.3 Im SO 3 „Lager und Technik“ ist die Nutzung als Lagerfläche sowie zur Unterbringung von Technik zulässig. Der dauernde Aufenthalt von Menschen ist in diesem Bereich aufgrund der Nähe zum Waldrand ausgeschlossen.
1.4 In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 wird die Durchführung von Veranstaltungen mit bis zu 500 Personen auf max. vier Tage im Jahr begrenzt. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.
1.5 Die nicht bebauten Flächen der Sondergebiete SO 1 - 3 sind dauerhaft zu begrünen.

- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 In den Sondergebieten ist die jeweils zulässige Höhe der baulichen Anlagen in der Planzeichnung durch die maximal zulässige Firsthöhe (FH) sowie die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt. Als Firsthöhe gilt der obere Abschluss der Dachhaut. Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Außenfläche der Dachhaut.
2.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe gilt nicht für Schornsteine und Antennen.
2.3 Von der maximalen Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Dachausbauten wie Zwerchhäuser und Dachgauben, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Plangebiet gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

- 4. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche ist unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, Stellplätze und Zufahrten.

- 5. Naturschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i.S.d. § 1a BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt:

- 5.1 Pflanzstreifen
In der Fläche mit Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein 3 m breiter Gehölzbestand aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Geeignete Gehölzarten:
Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Qualität: 2 x verpflanzt, StU 10-12 cm
Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigfliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*). Qualität: 2 x verpflanzt, 125-150 cm, Pflanzung im Abstand von von 1,50 bis 2,00 m
Erhalt von Bäumen
5.2 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Nachpflanzung eingegangener Bäume sind die vorgenannten standortheimischen Arten und Qualitäten zu verwenden. Gleiches gilt für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume.
5.3 Die festgesetzten Pflanzstreifen können für die Anlage von Zugängen sowie von bis zu zwei Zufahrten auf einer Länge von insgesamt 8,00 m unterbrochen werden.
5.4 Für die Anlage von Rasenflächen sind gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden.
5.5 Für Gehölzpflanzungen auf den Freiflächen sind die o.g. standortheimischen Arten zu verwenden.

Die unter Ziffer 5.1 bis 5.5 genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden dem Sondergebiet zugeordnet. Die Pflanzmaßnahmen zur Randeingrünung sind nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durchzuführen. Die sonstigen Pflanzungen innerhalb des Plangebiets sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bauordnungsrechtlich (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 NBauO)

- 1. Dachform**
Innerhalb der Sondergebiete sind die Dachflächen des Hauptbaukörpers nur mit einer Neigung von 12° bis 40° zulässig. Pultdächer sind zulässig. Ausgenommen sind begrünte Dächer.
2. Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur nicht glänzende Dachziegel in den Farbtönen „Rot“ und „Braunrot“ nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig.
• Farbton Rot: RAL 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot).
• Farbton Rotbraun: 3011 (Braunrot), 8012 (Rotbraun).
Davon ausgenommen sind begrünte Dächer, Reetdächer sowie Teile der Dachabdeckung, die der Energiegewinnung dienen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

- 3. Einfriedungen**
Die Einfriedungen der Grundstücke sind nur zulässig als
• Holzstaketenzaun, naturbelassen, Höhe bis zu 1,50 m über der Geländeoberfläche
• Hecken aus Laubgehölzen, auch in Kombination mit einem transparenten Metallzaun.
Transparente Zäune sind beispielsweise Maschendrahtzäune, Stahlgitter- oder Gittermattenzäune ohne Sichtschutzstreifen und mit einem offenen Flächenanteil von mind. 80 %, Höhe bis zu 2,00 m über Geländeoberfläche.

- 4. Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Solche Ordnungswidrigkeitem können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

Stadt Lehrte, Bebauungsplan Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn"

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl Seite 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 03/20, in der Gemarkung Arpke, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, in seiner Sitzung am _____ als Satzung beschlossen.

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn" gemäß § 2 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch) gefasst und beschlossen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte ALK
Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Lehrte, Stadt
Gemarkung: Arpke
Flur: 3 Flurstücke: 1/4, 1/5, 3/2, 678, 1082/1 und 1093/1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, LGLN © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: _____). 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.

Lehrte, den _____
Unterschrift öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn" in der Gemarkung Arpke mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dipl.-Ing. Karin Bukies
Stadtplanerin
(Architektenkammer Niedersachsen / SRL)
Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover

Hannover, den _____
gez. K. Bukies
Dipl.-Ing. Karin Bukies

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 01.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 01.12.2022 bis einschließlich 09.01.2023.

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 29.11.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung hat vom _____ bis einschl. _____ gemäß § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegt.
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom _____ bis zum _____.

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Stadt Lehrte, Bebauungsplan Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn"

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 03/20 in der Gemarkung Arpke, mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 03/20 in der Gemarkung Arpke, mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 03/20 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 _____
Der Bürgermeister

Beglaubigung

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

Lehrte, den _____
Der Bürgermeister

Hinweise

- 1. Berücksichtigung des Artenschutzes**
Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG ist vor der Beseitigung von Gehölzen oder Gebäuden sowie bei größeren Umbaumaßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person zu prüfen, ob damit Brutplätze einheimischer Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gestört werden können. Wenn dies der Fall ist, muss die Fällung/Baumaßnahme auf einen Zeitraum verschoben werden, in dem eine Störung weitgehend ausgeschlossen ist. Sollte dies nicht möglich sein, so ist eine Befreiung gem. § 67 Bundesnaturschutzgesetz von den Verboten des Artenschutzes zu beantragen.

Weiterhin sind für die Baumfällungen die zeitlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Danach sind Baumfällungen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig.

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

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

- 3. Grundwasserschutz**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b des Trinkwassergewinnungsgebiet „Burgdorfer Holz“. Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

- 4. Bodenschutz**
Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetz (BBodSchG und BodSchG BW) sind zu beachten. Die festgesetzten Pflanzstreifen sind während der Bauphase wirksam vor Verdichtungen durch Überfahren, Nutzung als Zwischenlager, Abstellfläche u.a. zu schützen. Aufschüttungen im Bereich von Vegetationsflächen sind unverdichtet vorzunehmen. Unbelasteter Boden ist entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. Die DIN 1973 ist zu beachten:
• Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung in proflierten und geglätteten Mieten zu lagern.
• Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.
• Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen und die Bodenstruktur zu fördern.
• Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
• Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

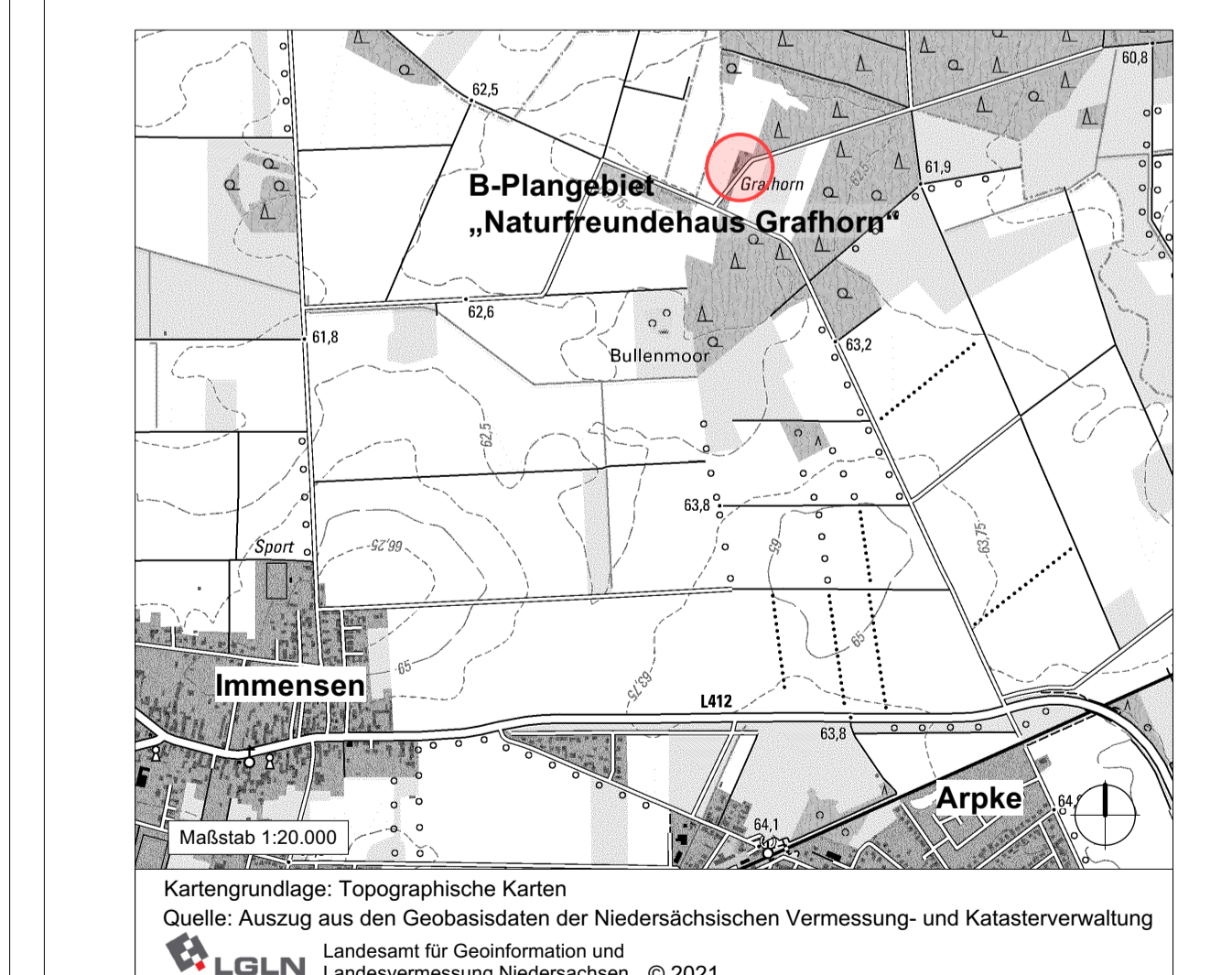
- 5. Berücksichtigung waldrechtlicher Belange**
Für den Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstücks 793/12 der Flur 3 erfolgt ein grundbuchlich gesicherter Haftungsausschluss in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB). Diese beinhaltet, dass der Grundstückseigentümer alle vom benachbarten Wald ausgehenden Einwirkungen durch fallende Äste; Bäume, Feuchtigkeits- und Schattenbildung duldet, unabhängig davon, ob diese Einwirkungen auf menschliche Handlungen (z. B. Fällungsarbeiten) oder auf Naturereignisse (z. B. Windwurf) zurückzuführen sind. Im Schadensfall können keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden (Ausnahme: wenn der Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht worden ist).

Rechtsgrundlagen

- Für diesen Bebauungsplan gelten in den jeweils gültigen Fassungen
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanzV))
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Stadt Lehrte Stadtteil Arpke

Bebauungsplan Nr. 03/20 "Naturfreundehaus Grafhorn" mit örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht Entwurf zur Auslegung §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB



Ausarbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Bukies
Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30161 Hannover,
Tel. 0511 14391, Fax 0511 15336,
email@stadtdlandschaft.de