A Planungsrechtliche Festsetzungen

STADT LEHRTE

§ 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nrn. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 Überschreitung von Grund- und Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) In dem Allgemeinen Wohngebieten WA ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

(2) Ausnahmsweise darf die Grundflächenzahl GRZ II in dem Teilgebiet WA-1 unter Berücksichtigung der Grundflächen der o.g. Anlagen 0,7 betragen, wenn Teile der Grundstücksflächen für öffentliche Nutzungen zugänglich sind. In dem Teilgebiet WA-2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ebenfalls bis zu 0,7 zulässig, wenn Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden.

(3) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 darf die Geschossflächenzahl GFZ bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Geschossflächenzahl 0,8 betragen.

§ 3 Garagen und Nebenanlagen
(§§ 12, 14 und 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen "Stellplatzanlage / Garagenhof" in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 dienen der Unterbringung von Garagen und Carports sowie von offenen Stellplätzen. Bauliche Anlagen an der südöstlichen Grenze dieser Flächen müssen im Rahmen der abweichenden Bauweise ohne Grenzabstand errichtet werden.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Straßenflächen einhalten.

§ 4 Oberflächenentwässerung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß DWA Arbeitsblatt 138 auszuführen. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.

§ 5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die in den Allgemeinen Wohngebieten WA neu errichtet oder genehmigungspflichtig geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

(1) Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in den Teilgebieten WA-1 und WA-2, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach dem zeichnerisch festgesetzten Außenlärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018, für Wohnräume einhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel in den hier berührten Lärmpegelbereichen betragen 65 dB für den Lärmpegelbereich III und 70 dB für den Lärmpegelbereich IV. Unabhängig von dem Lärmpegelbereich ist nach DIN 4109-1 im gesamten Plangebiet ein Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden einzuhalten.

(2) Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Teilgebieten WA-1 und WA-2 ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

(3) Hausnahe Außenwohnbereiche in dem Teilgebiet WA-1 sind auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Andernfalls ist eine Abschirmung durch verglaste Bauteile, Wintergärten o.Ä. vorzusehen.

(4) Von den in Ziff. 1 bis 3 genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Bauantragsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel und damit verbunden gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

§ 6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Im Plangebiet sind Laubbäume mit einem Stammumfang von 0,60 m und mehr, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu sichern. Namentlich sind Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich der Bäume zu unterlassen. Bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an etwa gleicher Stelle zu ersetzen (Stammumfang mindestens 18-20 cm).

Hinweis: Während der Bauphase sind diese Bäume gemäß der DIN 18920 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen* und der *Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen* (R SBB) zu schützen. Bodenverdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.

(2) Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Ziff. 4). Als Standort muss pro Baum mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen an Erde oder Baumsubstrat zur Verfügung stehen.

(3) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene Grundfläche von 500 m² ein mittelkroniger Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (siehe Ziff. 4). Diese Regelung gilt nicht für Doppel- und Reihenhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von weniger als 250 m².

(4) Für die Anpflanzungen gemäß Ziff. 2 und 3 sowie für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Mittelkronige Laubbäume
Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Baumhasel (Coryllus colurna), Blumenesche (Fraxinus ornus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Echte Traubenkirsche (Prunus padus), Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier arborea), Ginkgo (Ginkgo biloba, vorzugsweise als männliche Pflanze), Gleditsche (Gleditsia triacanthos), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißdorn (Crataegus monogyna und laevigata), Wildbirne (Pyrus pyraster), Zerreiche (Quercus cerris) oder ähnliche Arten

Obstbäume
Vorzugsweise Gehölze regionaler Herkunft
z.B. Boskoop, Gravensteiner, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

Die o.g. Laubbäume sind als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm. Die Anpflanzungen müssen in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauptgebäudes vorgenommen werden.

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

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd" der Stadt Lehrte.

§ 2 Höhen der Gebäude

(1) Die Sockelhöhe der Hauptgebäude im Plangebiet – definiert als Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden – darf nicht höher als 0,80 m liegen.

(2) In dem Teilgebiet WA-1 beträgt die maximale Traufhöhe der Dachflächen – definiert als Schnittstelle der aufstehenden Wand mit der Dachoberfläche – bei eingeschossigen Gebäuden 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 7,00 m. In dem Teilgebiet WA-2 wird die Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden auf 4,00 m, bei zweigeschossigen Gebäuden auf 6,00 m begrenzt. Drempel sind zulässig.

(3) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem Baugrundstück.

§ 3 Dächer von Hauptgebäuden

(1) Als Dächer von Hauptgebäuden im Bereich der Teilfläche WA-1 sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° und mit gleicher Neigung der Hauptdachflächen zulässig. In der Teilfläche WA-2 beträgt die Mindestneigung 30°.

(2) Für die Eindeckung geneigter Dächer – soweit diese nicht als Solardächer ausgeführt werden – sind nur matte Dachpfannen aus Ziegel oder Beton im Farbton 'rotbraun' zulässig (Farbspektrum RAL 2001, 2002, 3000, 3002 bis 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004 und 8012 sowie Zwischentöne). Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, sind nicht zulässig.

(3) Dachaufbauten sind als Schleppgauben mit einer Neigung von mindestens 20° sowie als Giebelgauben mit Neigungen von mindestens 30° zulässig. Gauben und Zwerchhäuser, für die ebenfalls eine Mindestdachneigung von 30° gilt, dürfen je Dachseite insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der jeweiligen Dachfläche einnehmen. Der Abstand dieser Bauteile untereinander und der Abstand von den Giebelseiten muss je mindestens 1,00 m, der von der Traufe und dem First mindestens je 0,50 m betragen.

(4) Auf den straßenbegleitenden Dachflächen entlang der Dorfstraße im Bereich der Teilfläche WA-1 dürfen Gauben nur in einer Breite von je maximal 2,00 m errichtet werden. Ihre Breite darf hier insgesamt nur ein Drittel der jeweiligen Dachfläche betragen. Dacheinschnitte sind hier nicht zulässig.

(5) Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

(6) Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.

§ 4 Außenwände von Hauptgebäuden

(1) Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind nur folgende Materialien zulässig:
a) Ziegelmauerwerk oder -verblendungen im Farbton 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2);
b) Putz in den Farbtönen 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2) und 'sand-/lehmfarben' (Farbspektrum RAL 1001, 1002, 1014, 1015, 1019 und sowie Zwischentöne);
c) Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen in der Ausführung nach Ziff. a) und b) oder
d) Holzverschalungen naturbelasssen oder mit Anstrich in folgenden Farbtönen:
'braun/natur': (Farbspektrum RAL 1001, 1002, 1011, 8001, 8003, 8023 bis 8025);
'grau': (Farbspektrum RAL 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7036 bis 7039 und 7044);
'graublau': (Farbspektrum RAL 5014, 5023 und 5024) oder
'grün': (Farbspektrum RAL 6003, 6011, 6013, und 6025).

(2) Fenster- und türlose Außenwände von Hauptgebäuden – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sowie Teilansichtsflächen, bei denen der Abstand zwischen den Wandöffnungen mehr als 5 m beträgt, sind – ggf. unter Verwendung geeigneter Rank- oder Kletterhilfen – je 1,5 lfm mit mindestens einer Rank-, Schling- oder Kletterpflanze zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(3) Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Wintergärten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

§ 5 Gestaltung von Garagen, Carports und Nebenanlagen

(1) Für Garagen, Carports und Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind nur folgende Dachformen zulässig:
a) Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° und mit matten Dachpfannen aus Ziegel oder Beton im Farbton 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2) und
b) flacher geneigte Dächer oder Flachdächer, wenn diese als bepflanzte Grün- oder Grasdächer ausgeführt werden.

(2) Für die Außenwände von Garagen, Carports und Nebenanlagen gelten die gestalterischen Vorschriften gemäß § 4 Ziff. 1 und 2 dieser Satzung. Ausnahmsweise können sonstige abweichende Materialien zugelassen werden, wenn diese die Anforderungen bezüglich der Farbgebung erfüllen.

(3) Die Vorschriften unter Ziff. 1 und 2 gelten nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

§ 6 Einfriedungen

(1) Einfriedungen zu dem angrenzenden Friedhof und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab Grundstücksgrenze nicht höher als 1,00 m sein.

(2) Zulässig sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen, Ziegelsteinmauern im Farbton 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2), Holzzäune mit senkrechter Struktur in der Ausführung gemäß § 4 Ziff. 1d) sowie transparente Draht- oder Metallgitterzäune in Verbindung mit Laubhecken.

§ 7 Grundstücksfreiflächen

Die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein. Oberflächenbefestigungen oder -bedeckungen mit Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht-vegetabilen Materialien sind nicht zulässig.

§ 8 Versorgungsleitungen

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

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.

(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 10 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd" der Stadt Lehrte in Kraft.

Planzeichnung

Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art und Maß der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiete WA-1 / WA-2
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ (siehe Textl. Festsetzung § 2 Ziff. 2)
- (0,6) (0,8) Geschossflächenzahl GFZ (siehe Textl. Festsetzung § 2 Ziff. 3)
- FH Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung Baum

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- St Fläche für Nebenanlagen, hier: Stellplatzanlage
- Lärmpegelbereiche LPB III und IV (siehe Textl. Festsetzung § 5 Ziff. 1)

STADT LEHRTE

STADT LEHRTE, REGION HANNOVER

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl., S. 46) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) ~ jeweils in der zuletzt gültigen Fassung - , hat der Rat der Stadt Lehrte diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/2A "Steinwedel-Süd" in der Gemarkung Steinwedel mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

L.S.

Lehrte, den 26.06.2025 — *gez. Prüße* — Stadt Lehrte, Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 29.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Lehrte, den 26.06.2025 — *gez. Prüße* — Stadt Lehrte, Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000 Gemarkung Steinwedel, Flur 3
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Hannover
bereitgestellt: Vermessungsbüro Fiedler & Seegers (ÖbVI), Barsinghausen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 07.06.2023). 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.

L.S. Barsinghausen, den 14. Mai 2025 — *gez. Otmar Fiedler* — Öffentl. best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von

Büro plan : b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover
www.info@plan-boettner.de

Hannover, den 04.04.2025 — *gez. Georg Böttner* — Planverfasser

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 19.06.2024 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Veröffentlichung wurde am 29.06.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden am 15.07.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben zusätzlich in der Zeit vom 15.07. bis einschließlich 16.08.2024 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.07.2024 auf elektronischem Wege mit Frist bis zum 16.08.2024 beteiligt.

Lehrte, den 26.06.2025 — *gez. Prüße* — Stadt Lehrte, Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung in seiner Sitzung am 02.04.2025 beschlossen.

Lehrte, den 26.06.2025 — *gez. Prüße* — Stadt Lehrte, Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.08.2025 in dem Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 8 / 2025 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 21.08.2025 in Kraft getreten.

Lehrte, den 21.08.2025 — In Vertretung *gez. Hampe* — Stadt Lehrte, Stadtbaurätin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes - nicht - geltend gemacht worden.

Lehrte, den ..... — Stadt Lehrte, Der Bürgermeister

C Hinweise

(1) **Planungsrecht:** Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).

(2) **Artenschutz:** Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Namentlich ist die Beseitigung von Gehölzen in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt. Unmittelbar vor der Baufeldräumung bzw. vor der Durchführung von Sanierungs- und Abrissarbeiten sind die betroffenen Großbäume und Gebäude von artenschutzrechtlich qualifizierten Personen auf das etwaige Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen. Soweit erforderlich sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensationsmaßnahmen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen und zu leisten.

Namentlich müssen vor Abriss der Stallgebäude auf der Hofstelle Dorfstraße Nr. 8 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Ersatz der Brutstätten von Rauchschwalben durchgeführt werden. Deren ordnungsgemäße Herstellung ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und von dieser anzuerkennen.

(3) **Bodenschutz:** Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen im Zuge der Freiflächengestaltung sind die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639 u.a.). Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä) in durchwurzelbare Böden unzulässig ist und dass diese keine Bodenschadverdichtung aufweisen dürfen.

(4) **Immissionsschutz:** Es wird auf landwirtschaftstypische Immissionen im Plangebiet und seiner Umgebung hingewiesen. Temporär können Geräuschbelastungen durch landwirtschaftlichen Schwerverkehr und/oder Geruchsbelastungen (bspw. Gülle, Mist) auftreten. Diese Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung aufgrund der dörflichen Struktur des Ortes hinzunehmen.

(5) **Denkmalschutz:** Es wird darauf hingewiesen, dass alle baulichen Anlagen im Planbereich aufgrund der Lage im Umfeld des geschützten Kirchenensembles einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG bedürfen und dass etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig sind und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Lehrte) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden müssen.

(6) **Allgemeiner Hinweis:** Die in den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 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.

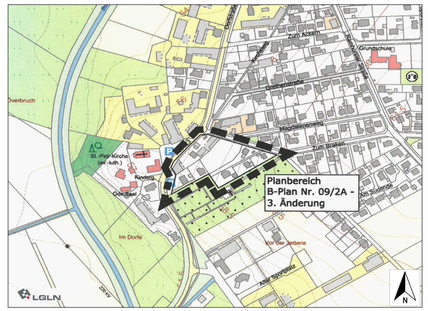
STADT LEHRTE

Bebauungsplan Nr. 09/2A „Steinwedel-Süd"
3. Änderung
in der Gemarkung Steinwedel

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss
vom 2. April 2025

- A B S C H R I F T -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.00 0 (verkleinert) © 05/2023
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hannover
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler & Seegers (ÖbVI), Barsinghausen

Planverfasser im Auftrag der S&T Massivhaus GmbH, Burgdorf:

plan:b Lösungen für Planungsfragen
Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511/ 52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de
Dipl.-Ing. Georg Böttner