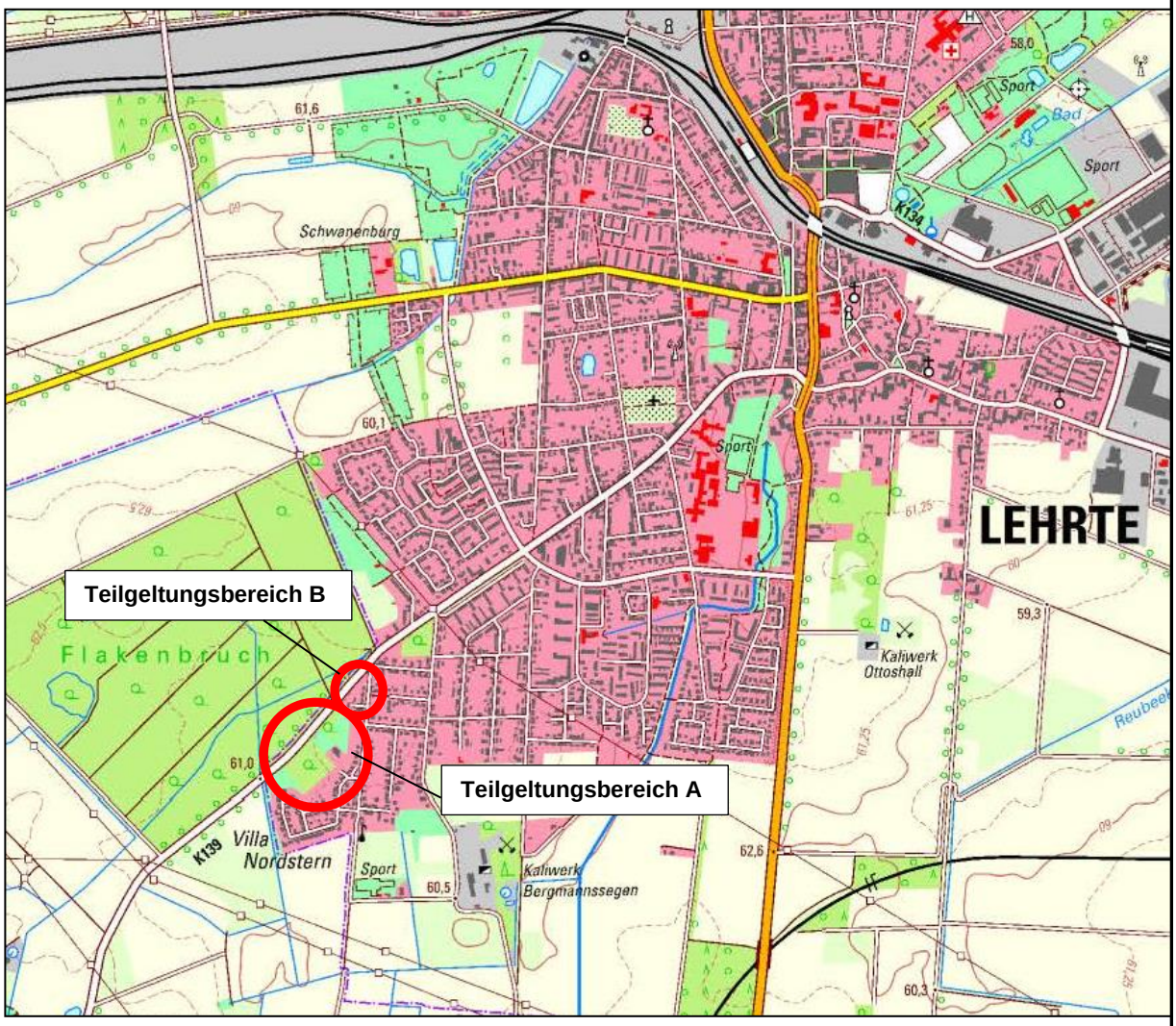
Entwurf

Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“ mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung

Teilgeltungsbereiche A und B

in Lehrte, Stadt Lehrte,
Region Hannover

Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)
sowie der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)



Topographische Karte, Markierung Teilgeltungsbereiche A und B, unmaßstäbl. Darstellung
LGLN

STADT LEHRTE

Stadt Lehrte
Rathausplatz 1, 31275 Lehrte

planerzirkel b. schmalenberger städtebau, grün- und landschaftsplanung ottostrasse 33 31137 hildesheim tel. (05121) 39313 fax 14799

Teilgeltungsbereich A

WA 1	0,3
I	E/D
-	
-	
-	

WA 3	-
III	-
6 Wo	
GR_{max}= 1.060 m²	
-	

WA 2	-
-	-
0 Wo	
GR_{max}= 350 m²	
FH = 5,50 m	

Villa Nordstern

Iltener Straße - K 139

Am Sülterberg

Villa Nordstern

Schlägelweg

Kindertagesstätte

H: 2,50 m

H: 3,50 m

0 10 20 50 100 m

STADT LEHRTE

RATHAUSPLATZ 1, 31275 LEHRTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 00/93 "Villa Nordstern"

mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung

Entwurf

Maßstab i. O.: 1 : 1.000

Planungsbüro:

planerzirkel
bernd schmalenberger srl, akn
städtebau, grün- und landschaftsplanung

ottostraße 33
fon 05121 - 3 93 13
sgl@planerzirkel.net

31137 hildesheim
fax 05121 - 1 47 99
www.planerzirkel.net

Kartengrundlage:

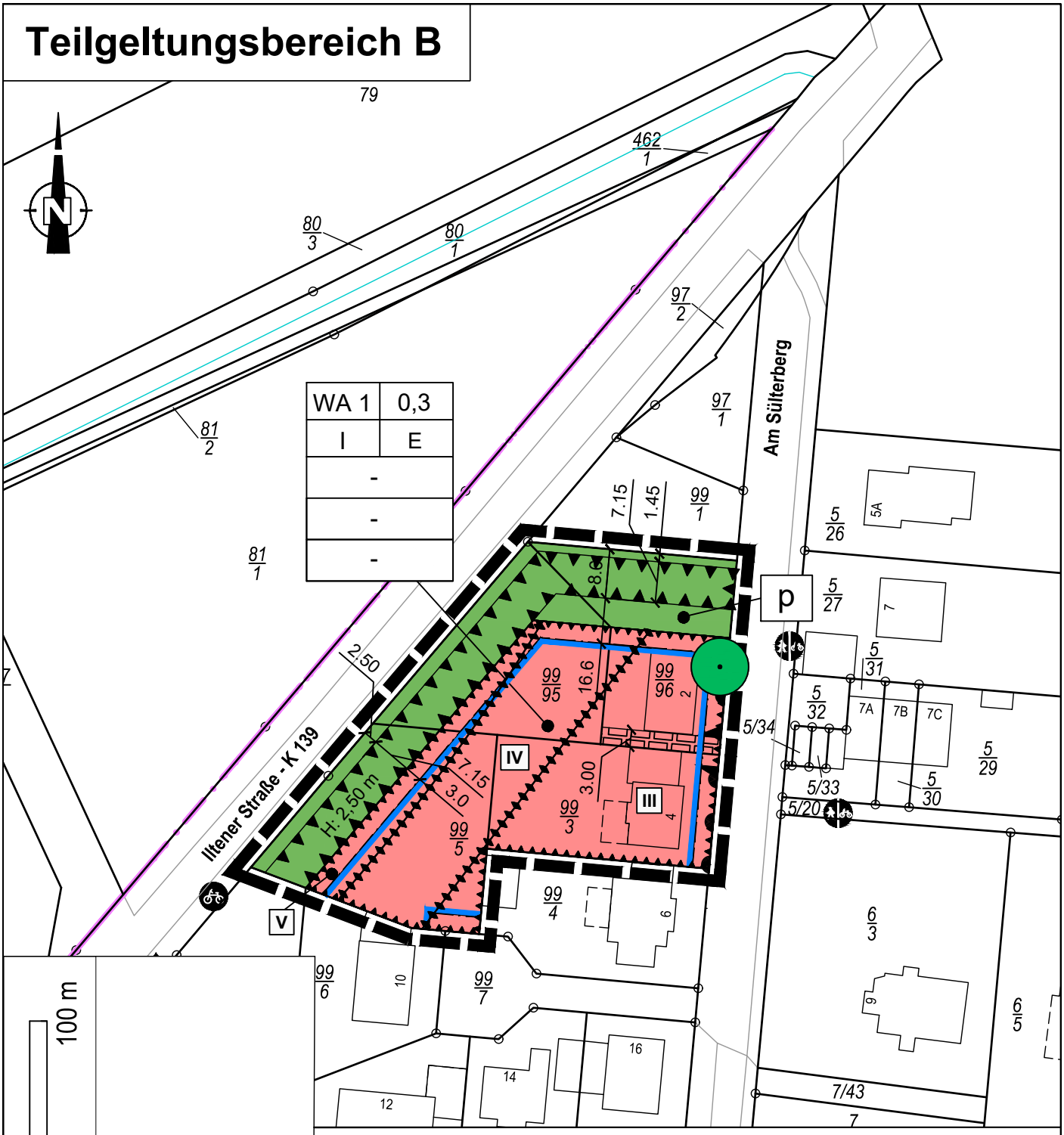
Auszug aus den Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen. Bereitgestellt durch Vermessungsbüro Jankowski, Peine am 12.04.2021
AZ 20218091

LGLN

Blattgröße i.O.: A3 420mm x 210mm

Datum	24.06.2021
Name	SG
Projekt-Nr.	18-008
Zeichnungs-Nr.	8-1-004A_2020-05-07

Teilgeltungsbereich B



0 10 20 50 100 m

STADT LEHRTE

RATHAUSPLATZ 1, 31275 LEHRTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 00/93 "Villa Nordstern"

mit Örtlichen Bauvorschriften, 1. Änderung

Entwurf

Maßstab i. O.: 1 : 1.000

Planungsbüro:

planerzirkel
bernd schmalenberger srl, akn
städtebau, grün- und landschaftsplanung

ottostraße 33
fon 05121 - 3 93 13
sgl@planerzirkel.net

31137 hildesheim
fax 05121 - 1 47 99
www.planerzirkel.net

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen. Bereitgestellt durch Vermessungsbüro Jankowski, Peine am 12.04.2021
AZ 20218091

LGLN

Blattgröße i.O.: A4 210mm x 297mm

Datum	24.06.2021
Name	SG
Projekt-Nr.	18-008
Zeichnungs-Nr.	8-1-004A_2020-05-07

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR_{max} — maximal zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

FH — maximal zulässige Firsthöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

p — private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung: Parkanlage

ö — öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

V — Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

Flächen für Wald

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
(Standorte nicht eingemessen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

H: 2,50 m

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; hier: Lärmschutzanlage mit Höhenangabe über Geländeoberkante
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

III

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
hier: Umgrenzung von Lärmpegelbereichen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	
6	
7	

1 = Art der baulichen Nutzung mit Gebietskennzeichnung
2 = Grundflächenzahl
3 = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
4 = Bauweise
5 = Begrenzung der Wohneinheiten
6 = maximal zulässige Grundfläche
7 = maximal zulässige Firsthöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO u. § 4 BauNVO)
In den mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Grundfläche (GR)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR) nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche in den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten des Teilgeltungsbereiches A und B darf ausnahmsweise bis zu 50 vom Hundert für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen zugelassen werden, wenn die Versickerung des dort anfallenden Oberflächenwassers ordnungsgemäß und schadlos auf dem Grundstück erfolgt. (s. Hinweis 6)

2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten des Teilgeltungsbereiches A und B wird die Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je angefangene 530 m² Grundstücksfläche begrenzt. Für das WA 3 wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf 6, für das WA 2 auf 0 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Firsthöhe
In dem mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist die maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 5,50 m über dem anstehenden Gelände festgesetzt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsrohre sind von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen.

4. Garagen und Nebenanlagen
(§§ 12 und 14 BauNVO)
Garagen gemäß § 12 und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Diese Einschränkung gilt nicht für Einfriedungen und Müllboxen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Aktiver Schallschutz - Lärmschutzanlage

5.1.1 Zum Schutz vor einwirkendem Lärm ausgehend von der Iltener Straße (K 139) ist die bestehende Lärmschutzanlage entspechend der Planzeichnung parallel zur Iltener Straße bis zur südwestlichen Grenze des Wohngebietes WA 1 (Teilgeltungsbereich A) zu verlängern, dort abzuwinkel und in südöstliche Richtung weiterzuführen. Dafür ist innerhalb der festgesetzten Fläche "Lärmschutzanlage" eine Lärmschutzanlage mit der in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhe zu errichten. Der Abstand zwischen der parallel zur Iltener Straße geführten Lärmschutzanlage und der Straßenachse der "Iltener Straße" darf 14,8 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1.2 Die Lärmschutzanlage muss vor Realisierung der Wohnbebauung des WA 1 im Teilgeltungsbereich A errichtet sein.

5.2 Passiver Schallschutz

5.2.1 Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch festgesetzt gemäß DIN 4109 vorliegt.

5.2.2 Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2, 01/2018, darf für Fassaden, die der Iltener Straße als pegelbestimmende Geräuschquelle abgewandt sind, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) ohne besonderen Nachweis gemindert werden.

5.2.3 Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

5.2.4 Außenwohnbereiche im Obergeschoss (z. B. Balkone) sind von der Iltener Straße als pegelbestimmende Geräuschquelle abgewandt anzuordnen. An den übrigen Gebäudeseiten sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass durch geeignete bauliche Maßanahmen (z. B. Wintergarten, vollverglaste Loggia) der Orientierungswert von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

6. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist die Errichtung von Gehwegen und Anlagen, die der Parkgestaltung und -nutzung dienen, zulässig. Die Errichtung von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

7. Grünordnerische Maßnahmen

7.1 Grünflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO)
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten sowie das Abdecken von Beeten und Einziehen von Folien oder Vliesen ist insbesondere unter Bezugnahme auf § 9 der NBauO innerhalb der Gartenbereiche unzulässig und stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm, 2x verpflanzt oder ein mittel- bis großkroniger standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3x verpflanzt anzupflanzen.

7.2.2 Die unter 7.2.1 genannte Maßnahme ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.2.3 Von einer Anpflanzung kann abgesehen werden, wenn auf dem Grundstück entsprechender Baumbestand vorhanden ist, der langfristig erhalten wird.

7.2.4 Ersatzpflanzung Roteiche
Für die im Rahmen der Herstellung der Planstraße auf dem Flurstück 99/92 zu fällende Roteiche ist die erforderliche Ersatzpflanzung innerhalb dieses Flurstücks vorzunehmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.3 Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes nach DIN 18920 in Verbindung mit der Richtlinie zur Anlage von Straßen Anhang 4 (RAS LP 4) vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen. (s. Hinweis 1)

7.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.4.1 Die private Grünfläche mit der überlagernden Festsetzung "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist als extensiv gepflegte standortheimische Gras- und Staudenflur zu erhalten und zu entwickeln. Bereits vorhandene Bäume sind zu erhalten. Nichtheimische Sträucher (z. B. Schneebeere) sind zu entfernen. Die Fläche ist durch Mahd von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Als Futterpflanze für den Königskerzen-Mönch ist aus dem Plangebiet gewonnenes Saatgut der Königskerze auszubringen. Jährlich ist ein Drittel der Fläche im September/Oktober zu mähen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

7.4.2 Ein 1 m breiter Streifen, der als unbefestigter Weg dient, ist von den Festsetzungen zur Schnitthäufigkeit ausgenommen.

7.4.3 Die Fläche dient als Kompensationsfläche für den Verlust von Lebensräumen der geschützten Arten Weinbergschnecke, Kaisermantel, Früher Königskerzen-Mönch und Hornisse im Bereich des geplanten WA 1 im TGB A. Darüber hinaus kann die Fläche als Teillebensraum der potenziell vorkommenden FFH-Arten Kammmolch und Nachtkerzenschwärmer dienen.

7.5 Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.5.1 Fledermäuse - Ersatzquartiere

Zum Ausgleich des Verlustes von drei potenziellen Fledermausquartieren sind 5 Fledermauskästen als künstliche Ersatzquartiere im Wald des TGB A aufzuhängen.

7.5.2 Fledermäuse - Insektenfreundliche Lampen

Zur Vermeidung von Störungen von Fledermäusen in ihren Jagdhabitaten sind abgeschirmte, insektenfreundliche Lampen, deren Abstrahlung nach unten gerichtet ist, zu verwenden.

7.5.3 Kammmolch

Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Teillebensräumen des Kammmolches im Bereich des geplanten Wohngebietes sind innerhalb des TGB A im Waldbereich 2 Holz- oder Steinhaufen in Waldrandnähe als Versteckmöglichkeiten anzulegen.

7.5.4 Vogelnistkästen

Als Ersatz für verlorengegangene Brutplätze sind mindestens 5 Vogelnistkästen aufzuhängen. Die Vogelnistkästen sind dauerhaft zu erhalten.

7.6 Bodenversiegelung

(§§ 1a u. 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Die Flächen für Stellplätze, Garagenflächen und Zufahrten sowie die privaten Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterflächen, wassergebundene Deckschichten, Schotterrasen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7.7 Begrünung von Gebäuden und Nutzung regenerativer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 Nr. 1, 4 NDSchG)

7.7.1 Dachflächen oder Fassaden von Hauptgebäuden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu begrünen und/oder zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) zu nutzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Gebäude, die gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 und 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen sowie unmittelbar benachbarte Gebäude im WA 2.

7.7.2 Fassadenbegrünung
Für die Fassadenbegrünung gelten folgende Mindestanforderungen: Außenwände der Hauptgebäude, deren Fenster- bzw. Türabstand mehr als 5 m beträgt sowie fenster- und türlose Fassaden sind je 3 m Wandlänge mit mindestens 1 Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen auf dem Flurstück 99/96 sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Benutzer bzw. Eigentümer und Besucher des Flurstücks 99/95 zu belasten sowie mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst die mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete des Teilgeltungsbereiches A und die mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiete des Teilgeltungsbereiches B.

2. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

3. Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke

Die Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke ist höhengleich mit der Bezugshöhe auszubilden. Die Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche im Endausbau und dem jeweiligen Baugrundstück.

4. Bauliche Anlagen als Einfriedungen

Bauliche Anlagen als Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der Verkehrsfläche aus nicht höher als 0,80 m sein.

5. Dächer

5.1 Dachneigung

Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von der Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Für Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ist nur eine Dachneigung von 22° bis 45° zugelassen. Für bepflanzte Grün- oder Grasdächer sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

5.2 Dachform

Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Grün- oder Grasdächer.
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Trauflinie betragen.

5.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne der RAL 840 HR sowie der Zwischentöne dieser Farbskala zulässig:

<u>Rottöne:</u>

RAL 2001 (Rotorange)	RAL 2002 (Blutorange)	
RAL 3000 (Feuerrot)	RAL 3002 (Karminrot)	RAL 3003 (Rubinrot)
RAL 3004 (Purpurrot)	RAL 3005 (Weinrot)	RAL 3007 (Schwarzrot)
RAL 3009 (Oxydrot)	RAL 3011 (Braunrot)	RAL 3013 (Tomatenrot)
RAL 3016 (Korallenrot)		

Brauntöne:

RAL 8002 (Signalbraun)	RAL 8003 (Lehmbraun)	RAL 8004 (Kupferbraun)
RAL 8007 (Rehbraun)	RAL 8011 (Nussbraun)	RAL 8012 (Rotbraun)
RAL 8014 (Sepiabraun)	RAL 8015 (Kastanienbraun)	RAL 8016 (Mahagonibraun)
RAL 8028 (Terrabraun)		

Grautöne:

RAL 7011 (Eisengrau)	RAL 7012 (Basaltgrau)	RAL 7015 (Schiefergrau)

Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster und Wintergärten.

6. Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen von Strom und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

HINWEISE

1. Baumschutz

Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen des fachgerechten Baumschutzes entsprechend der einschlägigen Regelwerke vor und während der Bauarbeiten vorsorglich und nachhaltig zu schützen. Maßgeblich sind die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die ZTV - Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Lehrte ist zu beachten.

2. Artenschutz

2.1 Gehölzbrüter

Die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern zur Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzbrütern in der Zeit vom 01.10. - 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes muss die Belegung von Gehölzen durch brütende Vogelarten mittels Kontrolle fachgutachterlich ausgeschlossen werden.

2.2 Fledermäuse

Die Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen darf nur in der Zeit vom 01.12. bis 28.02., außerhalb der Nutzungsperiode als Sommerquartier erfolgen. Die Bäume sind vor Beseitigung fachgutachterlich auf eine Besiedlung durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach Überprüfung zu verschließen.

2.3 Amphibienschutzzaun

Vor der Baufeldräumung im WA 1 des Teilgeltungsbereiches A ist in der Zeit von Februar bis Oktober ein Amphibienzaun östlich des WA 1 zu errichten und regelmäßig auf Amphibien zu kontrollieren. Das Baufeld ist vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien abzusuchen, die gefundenen Individuen sind außerhalb des Baufeldes wieder freizulassen.

3. Baugrund

3.1 Grundwasserabsenkung

Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserabsenkung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Bauliche Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind durch entsprechende Bauausführung (z. B. wasserundurchlässiger Beton) vor Feuchtigkeit zu schützen.

3.2 Salzstockhochlage

Das Plangebiet liegt in einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund. Durch die Verkarstung des über dem Salz anstehenden Gipshutes können lokal Erdfälle auftreten. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt. Es wird empfohlen, im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

4. Salzstock Lehrte-Sehnde

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Villa Nordstern" verläuft der Salzstock Lehrte-Sehnde. Ein Abbau von Kalisalz findet dort nicht mehr statt. Der Salzstock ist als "Fläche, unter denen der Bergbau umgeht" im Flächennutzungsplan der Stadt Lehrte kenntlich gemacht.

HINWEISE

5. Grundwasserhaltung

Sollte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich werden, ist das geförderte Wasser im Wald zu verrieseln, damit die Maßnahme nicht zu einer Grundwasserabsenkung im Wald führt.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

Für eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücksflächen der mit WA 1 bezeichneten allgemeinen Wohngebiete der Teilgeltungsbereiche A und B wird auf die jeweiligen Versickerungsgutachten verwiesen, die nur eine begrenzte Versickerungsmöglichkeit auf den Flächen aufzeigen.

7. Externe Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (externe Kompensationsmaßnahmen) wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch Grundbucheintragung dauerhaft gesichert.

8. DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normen und DWA-Regelwerke können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte, eingesehen werden.