

1. Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in den zur Zeit gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lehrte die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**, bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden Textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als Satzung und die Begründung beschlossen.
Lehrte, **26.06.2002**

Voß
Bürgermeisterin (Siegel)

2. Öffentliche Auslegung
Der Rat Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am **19.12.2001** dem Entwurf der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie der Begründung** zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **02.01.2002** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **10.01.2002** bis einschl. **11.02.2002** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lehrte, **26.06.2002**

Voß
Bürgermeisterin

3. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lehrte hat die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung** nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.03.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Lehrte, **26.06.2002**

Voß
Bürgermeisterin

4. Inkrafttreten
Die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte** mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 BauGB am **11.07.02** im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. .. bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am **11.07.02** rechtsverbindlich geworden.
Lehrte, **13.08.2002**

Voß
Bürgermeisterin

5. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung** ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Lehrte, ...

Bürgermeisterin

6. Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung** sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Lehrte, ...

Bürgermeisterin

7. Kartengrundlage (für den beigelegten Planausschnitt):
Liegenschaftskarte der Stadt Lehrte, Gemarkung Lehrte, Flur 42, M. 1 : 1.000.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz in der zur Zeit gültigen Fassung).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **02.03.01.**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Hannover, **20.06.2002**....

Heubner-Rohardt
OBVI Heubner-Rohardt (Siegel)

8. Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde vom planerzirkel, Büro für Städtebau, Architektur, Grün- und Landschaftsplanung Hildesheim erarbeitet.
Hildesheim, **19.06.2002**

planerzirkel
consulting architects
b. schmalenberger akn srl
bahnhofsallee 35 - 31134 hildesheim
tel. 05121/39313 - fax 0 5121/14799
planerzirkel@t-online.de - www.planerzirkel.com

Schmalenberger
Büro planerzirkel

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die Änderung des Bebauungsplanes gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (in der zur Zeit gültigen Fassung)
sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV in der zur Zeit gültigen Fassung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 1 - 11 a BauNVO

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

Alle übrigen in § 4 BauNVO unter Abs. 3 Ziffer 4. und 5. genannten Betriebe und Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

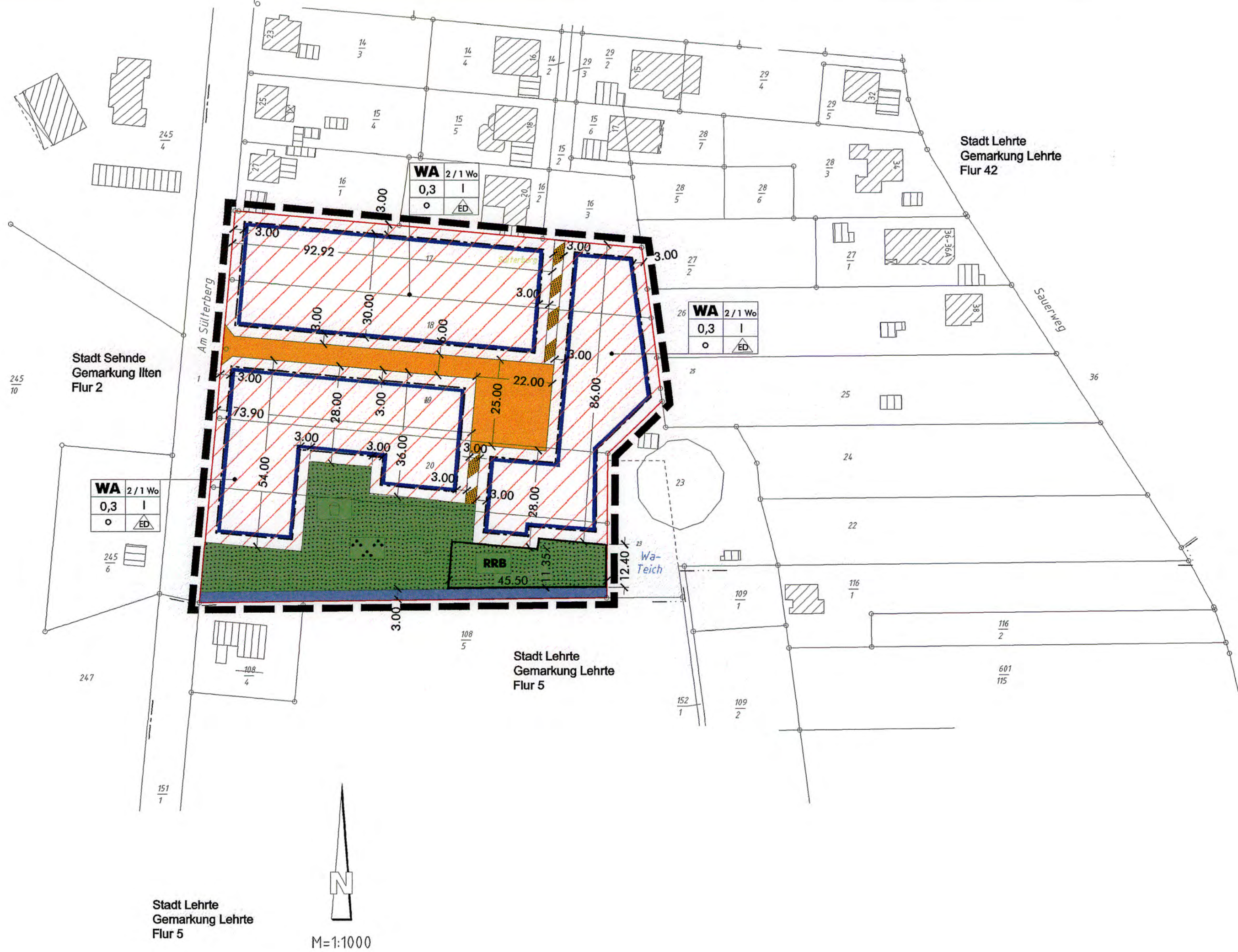
Die Zahl der Wohneinheiten wird für Einzelhäuser auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit begrenzt.

1.2 Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen, ausgenommen Einfriedungen, sind entlang der Straßenverkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Blockheizkraftwerk (§ 17 Abs. 2, § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Für die Anlage von Blockheizkraftwerken (BHKW), die der Versorgung des Gebietes dienen, ist eine Überschreitung der GRZ von bis zu 1,0 zulässig. Die Grundfläche des BHKW darf eine max. Fläche von 30,00 m² jedoch nicht überschreiten.



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gem. § 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/29 „Sauerweg“ in der Gemarkung Lehrte.

2. Höhenlage der Gebäude, gem. § 18 BauNVO Abs. 1

2.1 Die Oberkante der Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe liegen. Allgemein ist als Bezugshöhe die Achse der Baustraße (Planstraße) in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,20 m anzunehmen.

3. Bauliche Anlagen als Einfriedungen

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

4. Dächer

4.1 Dachneigung

Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile.

Für Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist nur eine Dachneigung von 22° bis 45° zugelassen.

Abweichend von Satz 1 und 3 dieser Festsetzung können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn es sich um bepflanzte Grün- oder Grasdächer handelt.

4.2 Dachform

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Trauflinie betragen.

5. Ordnungswidrigkeit

5.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 6 mit ihren Unterpunkten dieser Örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

5.2 Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet

2 / 1 Wo

Beschränkung der maximalen Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus 2 Wo, je Doppelhaushälfte 1 Wo (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

0,3

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

1

Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Max. Anzahl der Wohnungen
Grundflächenzahl	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Bauweise

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

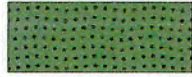


Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß und Radweg

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche



mit Zweckbestimmung Parkanlage



mit Zweckbestimmung Spielplatz

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die die Regelung des Wasserabflusses



Wasserfläche, Graben III. Ordnung

10. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/20 "Sauerweg" in der Gemarkung Lehrte (§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE

1. Bei Eingriffen ins Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Insbesondere bedarf die ständige Grundwasserhaltung bzw. Ableitung (z. B. bei Drainagen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Grundsätzlich sind Gebäude so zu errichten, dass keine ständige Bewirtschaftung des Grundwassers erfolgen muss.

2. Das Plangebiet liegt über einem Teil des Salzstockes von Lehrte-Sehnde. Im Untergrund befinden sich wasserlösliche Gesteine, so dass ein natürliches Risiko der Erdfallbildung besteht. Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung empfiehlt deshalb Sicherungsmaßnahmen für Neubauten im Plangebiet gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.01.1987 (Az.: 305.4 - 24 110/2-).

Stadt Lehrte

ABSCHRIFT

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. 00/29 "SAUERWEG"
IN GEMARKUNG LEHRTE

Maßstab: 1 : 1.000

Stand 04.06.2002