

# VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 4, Gemarkung Lehrte  
 Maßstab 1:1.000

**Erlaubnisvermerk:** Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetzes 1989 vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.09.1993). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 24. April 1995



## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 00/75 „Köhlerheide“ wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Berater der Volkswirtschaft und städtische Planung, Hannover.

Hannover, im Dezember 1994

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 00/75 „Köhlerheide“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist nicht gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.12.1994 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 11.01.1995 bis einschließlich Montag, den 13.02.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 29.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 29. März 1995

Der Stadtdirektor

## Anzeige

Der Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen. Er ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Bebauungsplan ist daher der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des BauGB anzuzeigen. (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG)

Lehrte, den 29. März 1995

Der Stadtdirektor

## Inkrafttreten

Die Stadt hat gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 des BauGB-MaßnahmenG unter Anwendung von § 12 Satz 2 bis 5 des BauGB am 20.04.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.04.1995 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 12.06.1995

Der Stadtdirektor

## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den \_\_\_\_\_

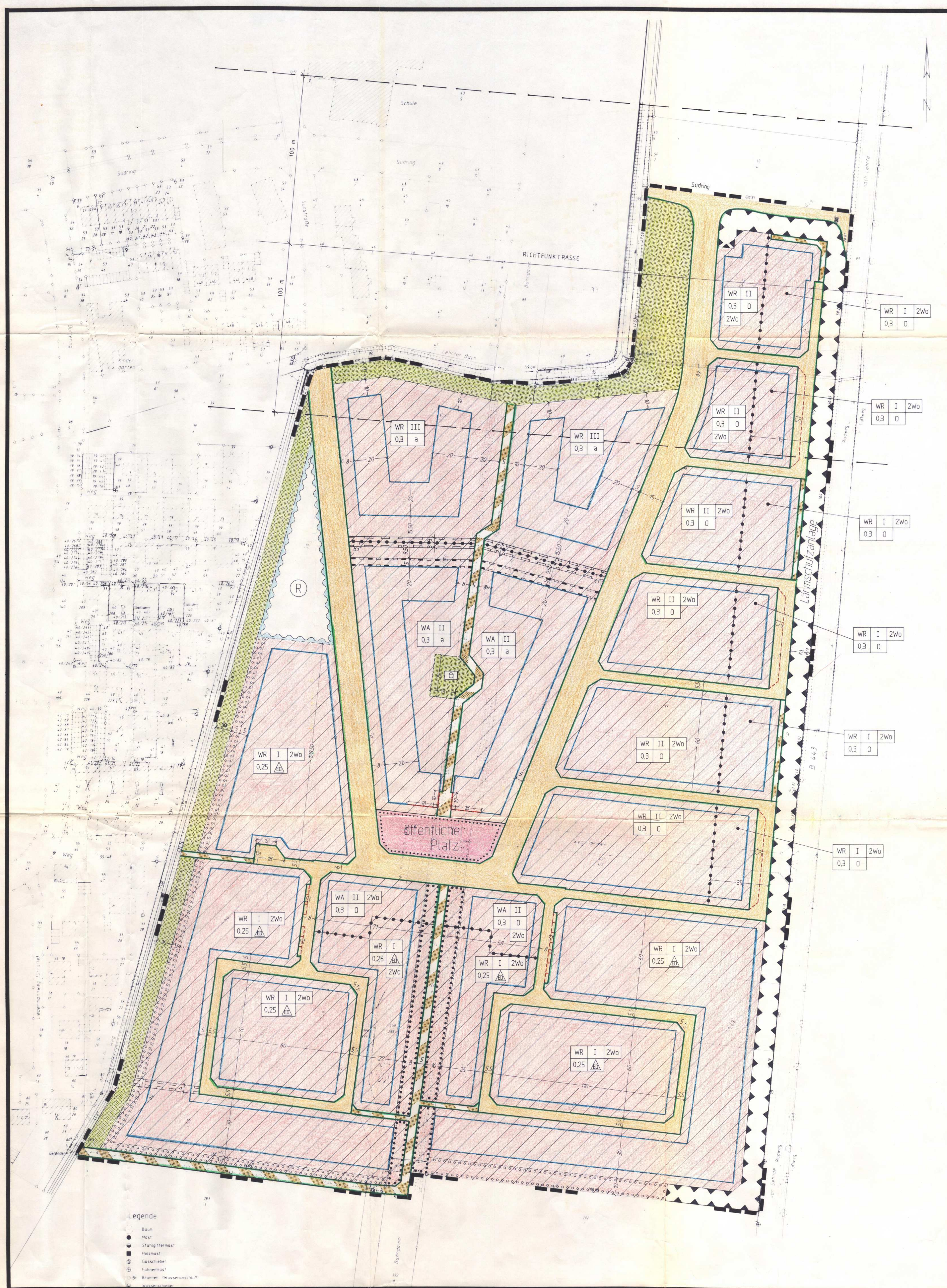
Der Stadtdirektor

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den \_\_\_\_\_

Der Stadtdirektor



# PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Magnetschwebebahnanlagegesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.1986, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Abfallgesetzes vom 07.11.1991 (Nds. GVBl. S. 295) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 230), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung, des Niedersächsischen Gesetzes zur Ausführung des Gesetzes über Personalausweise und des Gesetzes über die kommunale Neugliederung im Raum Hannover vom 09.09.1993 (Nds. GVBl. S. 359) hat der Rat der Stadt Lehrte den **Bebauungsplan Nr. 00/75 „Köhlerheide“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung**, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, als **Satzung** und die Begründung beschlossen. Der Bebauungsplan wird zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Neufassung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) aufgestellt.

Lehrte, den 29. März 1995

Bürgermeister  
 Stadtdirektor

# RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baubauordnungsverordnung - BauBO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird für den Teil des Plangebiets, in dem die „abweichende Bauweise“ gilt, folgendes festgesetzt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

## § 2 abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude wie in der offenen Bauweise errichtet. Die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen wird nicht begrenzt.

## § 3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten, Dachbegrünung und Berankung

- Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückeinfriedungen und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird in dem Teil des Plangebiets, in dem die „offene Bauweise“ gilt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
- In dem Teil des Plangebiets, in dem die „abweichende Bauweise“ gilt, sind die Dachflächen der Garagen zu begrünen oder die Dächer der Garagen als Satteldächer herzustellen (Dachneigung mindestens 22 Grad). Die Wände der Garagen sind zu beranken. Bei der Begrünung und Berankung sind die Vorschläge des Grünordnungsplans zu beachten.
- Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Fugenpflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil) herzustellen.

## § 4 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Über den Geh- und Radweg auf der „öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ können die angrenzenden Grundstücke erschlossen werden, die anders nicht zu erreichen sind. Die Benutzung des Weges durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z. B. Müllabfuhr, Post) ist zulässig.

## § 5 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die Bäume und Sträucher auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch Obstgehölze oder standortheimische Laubgehölze nach den Vorschlägen des Grünordnungsplans zu ersetzen.
- Die „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ werden für eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern nach den Vorschlägen des Grünordnungsplans festgesetzt. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ werden Mauern als Grundstückeinfriedung ausgeschlossen.

## § 6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ werden für eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern nach den Vorschlägen des Grünordnungsplans festgesetzt. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ werden Mauern als Grundstückeinfriedung ausgeschlossen.

## § 7 Geh- und Leitungsrechte

- Die Fläche, die als „mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.
- Die Fläche, die als „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, ist mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

## § 8 Verordnungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

- Die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminbrennstellen, wenn diese nicht der Heizung des Gebäudes dienen.
- Zur Beheizung der Gebäude sind nur Anlagen nach der Brennwertechnik zulässig.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

## § 1 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen.
- Bezugshöhe ist die Achse der Baustraße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt, plus 0,15 m.

## § 2 Dächer


- Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 bis 48 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude. Abweichend von Satz 1 können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn es sich um Grasdächer handelt. Mansarddächer sind nicht zulässig.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbönen rot bis rotbraun und anthrazit zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern.
- Abweichend von Absatz 1 und 2 können Grasdächer zugelassen werden.


## § 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlaßt, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 und 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Allgemeines Wohngebiet, **WA**

 Reines Wohngebiet, **WR**

**2 Wo** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden


## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE; BAUGRENZEN

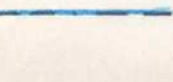
**II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß


**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

**a** abweichende Bauweise  
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

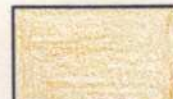
**o** offene Bauweise


 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


 Baugrenze  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

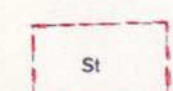
 Baulinie

## VERKEHRSFLÄCHEN


 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
"Geh- und Radweg"  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!


 Straßenbegrenzungslinie


 öffentliche Stellplätze


## FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

 Fläche für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: öffentlicher Platz

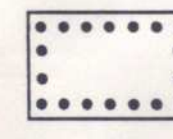
## GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ

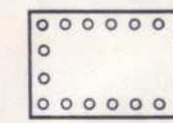
 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Uferrand, Renaturierung Lehrter Bach

 öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Spielplatz


 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz  
Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken


## FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

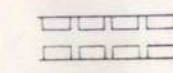
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!


 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

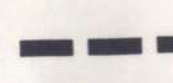
## SONSTIGE PLANZEICHEN

 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Zweckbestimmung: Lärmschutzanlage (Wall, Wand, Garagenzeile), Mindesthöhe 4,00 m

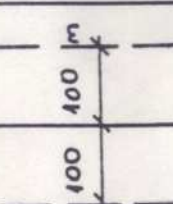
 mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Richtfunktrasse 203 der Deutschen Bundespost Telekom  
zulässige Bauungshöhe max. 15 m über Grund  
(75,5 m üNN)

## KENNZEICHNUNGEN

Unter dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt der **Salzstock Sehnde-Lehrte**. Die Flächen im Plangebiet sind daher möglicherweise erdfallgefährdet. Es gilt die Erdfallkategorie 3 gem. Erlaß des Nieders. Sozialministers vom 23.02.1987 (Az.: 305.4-24 110/2).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ein Bereich, unter dem der **Kali-Bergbau** umgeht.

# Stadt Lehrte

Landkreis Hannover

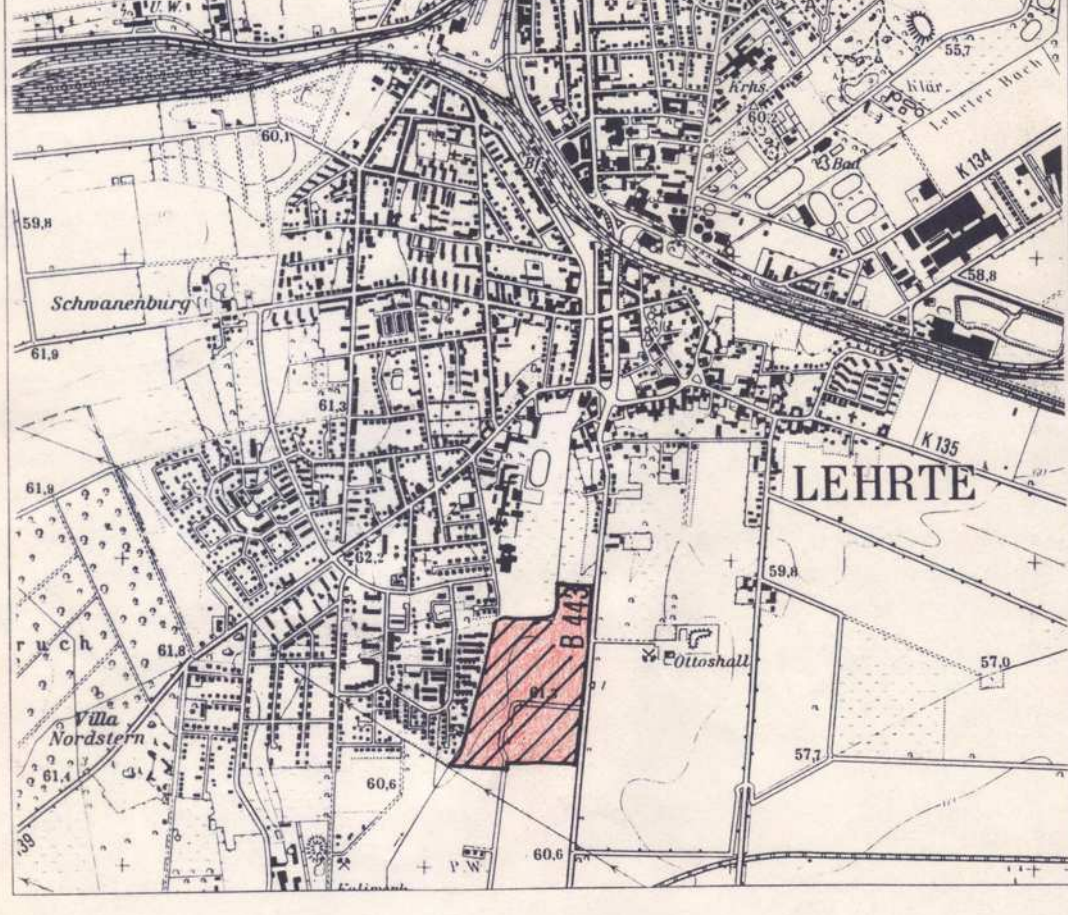
## Bebauungsplan Nr. 00/75

### „Köhlerheide“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - Urschrift -



Bearbeitung

Konkordiastraße 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: (05 11) 44 82 89

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung