

# BEBAUUNGSPLAN NR. 00/82 "Burgdorfer Straße Nordost" DER STADT LEHRTE

**PLANZEICHNUNG / TEIL A** M.: 1 : 1000  
(ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 BGBL I S. 132)



## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG (TEIL A)

- MI** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Dezimalzahl** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)  
Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- Dezimalzahl im Kreis** Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- OK** Oberkante von Gebäuden in Metern als Höchstmaß über der als Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Erschließungsstraße (§ 16 BauNVO)
- Baugrenzen** (§ 9 (1) 2 BauGB)  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) 11 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Straßenbegleitgrün
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) 12 BauGB)  
Elektrizität
- Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) 16 BauGB)  
Wasserflächen  
5 m Gewässerrandstreifen (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 91 a Nds. Wassergesetz)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)  
Bäume zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB)  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 9 (1) 24 BauGB)  
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (gesamtes Plangebiet)
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (hier: Lärmschutzzone)  
LPB II-IV Lärmpegelbereich II - IV  
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)  
Stellplätze zu Burgdorfer Straße 112  
Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)  
Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Rettungs- und Notdienste  
Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger  
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
Darstellungen ohne Normcharakter  
vorhandene Gebäude  
Flurstücksbezeichnung  
vorhandene Bäume

- 3.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)
- 3.1 Wohngebäude i.S.d. § 6 Abs. 2 (1) BauNVO sind in dem Teilgebiet des Bebauungsplanes, das von der östlichen Bebauungsgrenze und einer dazu parallel verlaufenden Linie im Abstand von 70 m gebildet wird, nicht zulässig.
- 3.2 Wohn- und Schlafräume sind nur auf der der Bahnstrecke abgewandten Gebäudesseite zulässig.
- 3.3 Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV sind Freiflächen, die dem Aufenthalt dienen, nicht zulässig.
- 3.4 Den Lärmpegelbereichen II bis IV sind nach DIN 4109 folgende erforderliche, resultierende Schalldämm-Maße für die Außenbauteile zuzuordnen.

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A) | erforderliche Schalldämm-Maße für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in dB(A) |
|------------------|---------------------------------------|--|
| II               | 55 - 60                               | 30   |
| III              | 60 - 65                               | 35   |
| IV               | 65 - 70                               | 40   |

Fenster von Räumen, die dem Aufenthalt dienen, haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A) | erforderliche Schalldämm-Maße für Fensterflächen in dB(A) |
|------------------|---------------------------------------|---|
| II               | 55 - 60                               | 25  |
| III              | 60 - 65                               | 30  |
| IV               | 65 - 70                               | 36  |

- 3.5 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer 3 m hohen beidseitig bepflanzten Lärmschutzwand durchzuführen.

### 4.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 4.1 Als Pflanzqualitäten für Kompensationsmaßnahmen im gesamten Plangebiet werden festgelegt: (Pflanzliste s. Anlage 1 der Begründung)
  - a) standortgerechte, einheimische Laubbäume I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20, Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18
  - b) standortgerechte, einheimische Heister 150/175 hoch
  - c) standortgerechte, einheimische Laubsträucher 2 x verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
  - d) standortgerechte Kletterpflanzen: Pflanzgröße 100 bis 150 cm.

- 4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 100 qm mindestens 3 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher in den gem. Ziffer 4.1 genannten Qualitäten anzupflanzen.

- 4.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können ausnahmsweise für notwendige Ein- und Ausfahrten in einer Breite von insgesamt höchstens 8 m unterbrochen werden.

- 4.4 Im Bereich der Stellplätze ist für je 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum II. Ordnung gemäß Ziffer 5.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Einzelpflanzungen haben die Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen.

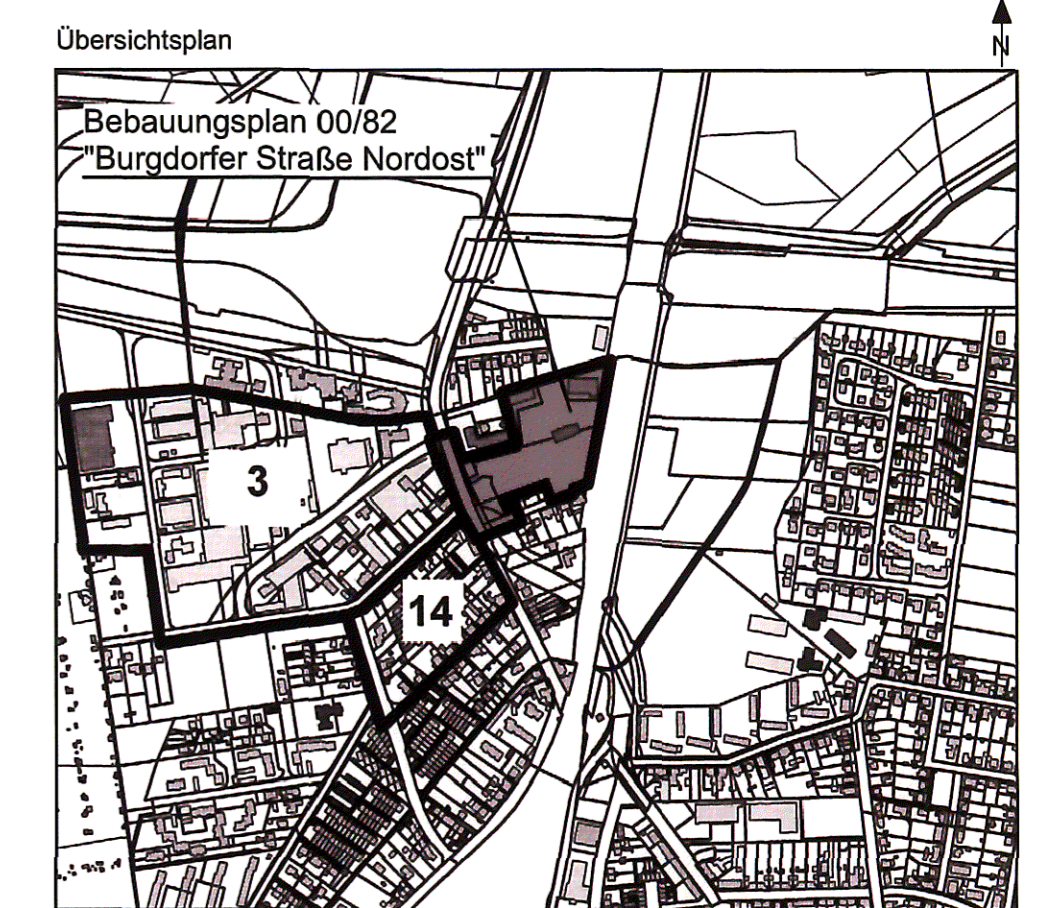
- 4.5 Nicht transparente Wandflächen der Südfassaden sind zu mindestens 1/3 dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß Ziffer 4.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.0 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen (§ 9 (1) 25 a,b BauGB).

### Hinweis:

1. Dem Bauantrag ist soweit erforderlich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.



## SATZUNG DER STADT LEHRTE

### BEBAUUNGSPLAN NR. 00/82 "Burgdorfer Straße Nordost"

STAND: Dezember 2004  
Verfahrensstand: § 10 BauGB

ARCHITEKTUR UND  
STADTPLANUNG  
Dipl.-Ing. Grundmann BDA  
BRAUNSCHWEIG

|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <p><b>Präambel</b></p> <p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 00/82 "Burgdorfer Straße Nordost", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Lehrte, den 06.03.2005</p> <p>gez. Voß<br/>Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 16.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/82 beschlossen.<br/>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Lehrte, den 06.03.2005</p> <p>gez. Voß<br/>Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro für ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG, Dipl.-Ing. Grundmann in Braunschweig.</p> <p>Braunschweig, den 17.02.2005</p> <p>gez. Grundmann<br/>Planverfasser</p>   | <p><b>Kartengrundlage</b></p> <p>Liegenschaftskarte:<br/>Maßstab: 1:1000<br/>Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S. 345).<br/>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<br/>Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Peine, den 25.02.2005</p> <p>gez. Gäbler<br/>Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur<br/>Dipl.-Ing. D. Wilck, Dipl.-Ing. M. Gäbler</p> |
| <p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 22.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.<br/>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht.<br/>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.12.2000 bis 31.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Lehrte, den 06.03.2005</p> <p>gez. Voß<br/>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Erneute öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.09.2004 dem genehmigten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.<br/>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht.<br/>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.11.2004 bis 03.12.2004 gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Lehrte, den 06.03.2005</p> <p>gez. Voß<br/>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.02.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Lehrte, den 06.03.2005</p> <p>gez. Voß<br/>Bürgermeisterin</p> | <p><b>Beglaubigung</b></p> <p>Die Übereinstimmung des nebenstehenden Bebauungsplanes einschließlich der Festsetzungen und der Verfahrensmerkmale mit dem am 09.02.2005 gefassten Satzungsbeschluss wird bestätigt.</p> <p>Lehrte, den .....</p> <p>.....<br/>Bürgermeisterin</p>   |
| <p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.2005 im Amtsblatt Nr. 12 für die Region Hannover bekannt gemacht worden.<br/>Der Bebauungsplan ist damit am 24.03.2005 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Lehrte, den 11.04.2005</p> <p>gez. Voß<br/>Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Lehrte, den .....</p> <p>.....<br/>Bürgermeisterin</p>   | <p><b>Mängel der Abwägung</b></p> <p>Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel an der Abwägung nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Lehrte, den .....</p> <p>.....<br/>Bürgermeisterin</p>   |  |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - 1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
  - 1.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Mischgebiet (MI) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
  - 1.3 Einzelhandelsnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind nur für die Einzelhandelsnutzung zulässig, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer vor Ort erbrachten Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind. Verkaufsflächenanteile von unter 20% der Bruttogeschossfläche der genannten Betriebsstätte gelten in der Regel als noch untergeordnet; ausgenommen ist der Kfz-Einzelhandel (§ 1 (5, 9) BauNVO).
- 2.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - 2.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB gründerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zu treffen und dauerhaft zu erhalten. Die in Ziffer 2.3 bis 2.5 und 4.1 bis 5.1 genannten Maßnahmen sind den durch die Bebauung verursachten Eingriffen in den Naturhaushalt zugeordnet.
  - 2.2 Für die Ausgleichsmaßnahmen sind die "Grundsätze der Stadt Lehrte für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich" gem. § 2 (3) der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungen gem. § 135c BauGB zu beachten.
  - 2.3 Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Ökoverbundpflaster, Rasensteinen oder einem vergleichbaren wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen. Das Pflaster muß einen mindestens 20% Fuganteil aufweisen.
  - 2.4 Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.
  - 2.5 Durch Baumfällarbeiten entfallende Großgehölze sind wie folgt zu ersetzen:  
Pro angefangene, entfallende 40 cm Stammumfang der zu fallenden Bäume ist je 1 einheimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Ziffer 4.1 zu pflanzen.