Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 24.08.2004 L.S. i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lehrte, den 24.08.2004 i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Planunterlage / Vervielfältigungen

Kartengrundlage: ALK, Flur 28, Flurstück 67/3; Flur 18, Flurstück 17/2, Flurstück 27/2 u.a.
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet. (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5) Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessung- und Katasterbehörde mitzuteilen (§5 Abs. 3 Satz 3 NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2003). 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.

Hannover, den 11.08.2004 L.S. gez. Haase
Öffentl. Best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.08.2004 gez. Hinrichsen
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 21.01.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" und der Begründung haben vom 03.02.2004. bis 04.03.2004 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 24.08.2004 i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung mit Einschränkungen

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung vom ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den.....
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 24.08.2004 i. V. gez. Spennes
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.09.2004 im Amtsblatt Nr. 35 für die Region Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" ist damit am 09.09.2004 in Kraft getreten.

Lehrte, den 18.10.2004 gez. Vos
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den .....
Die Bürgermeisterin

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte" Teilplan Bebauungsplan Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße" sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

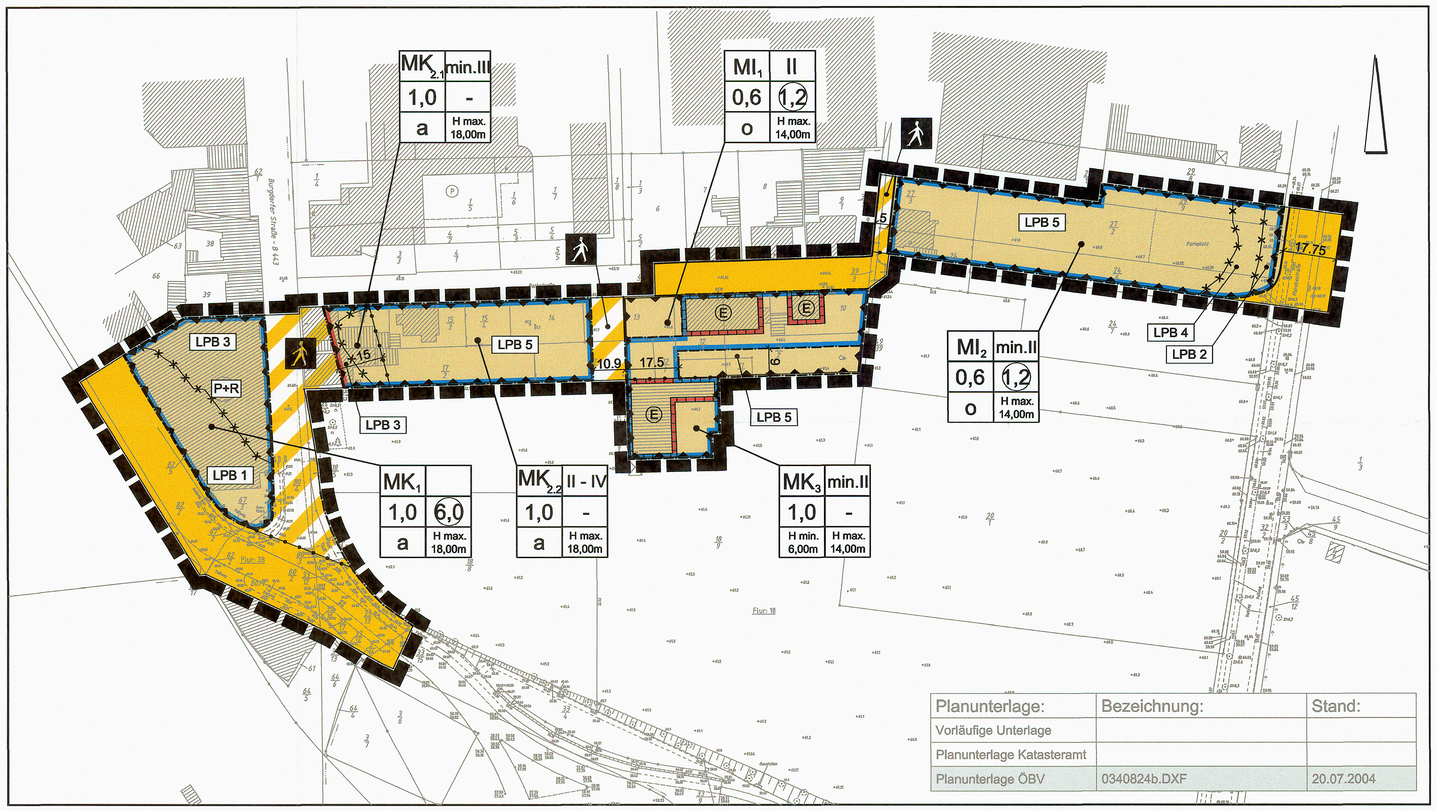
Lehrte, den .....
Die Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lehrte, den .....
Stadt Lehrte
Die Bürgermeisterin

gezeichnet:	K. Heise	K. Heise			
geprüft:	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen			
Datum:	05.08.2004	02.11.2004			



Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137); zuletzt geändert durch Artikel 12 OLG-VertrÄndG vom 23. Juli 2002 (BGBl.. I, S. 2850); der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [2] BauNVO)

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

1.1 In dem Mischgebiet MI 1 sind von den in § 6 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig :
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 In dem Mischgebiet MI 2 sind von den in § 6 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig :
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Kerngebiete MK (§ 7 BauNVO)

1.3 Im Kerngebiet MK 1 sind alle in § 7 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

1.4 In den Kerngebieten MK 2.1, MK 2.2 und MK 3 sind von den in § 7 BauNVO genannten zulässigen Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
Von den ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 BauNVO Abs. [3] sind Tankstellen ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB)

2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 [4] 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2.1 und MK 2.2 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Bauliche Höhen (§ 9 [2] BauGB und § 16 BauNVO)

4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen für baulich untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen die auf der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen um 2 Meter überschritten werden. Diese Gebäudeteile und Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:1 einzuhalten. Diese Regelungen in Satz 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen.

4.2 Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist jeweils das Straßenniveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. öffentlichen Verkehrsfläche, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vergrößert bzw. verringert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur straßenseitigen Gebäudefront.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] 24 BauGB)

5.1 In den mit Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten und nach Lärmpegelbereichen gegliederten Baugebieten sind die unten stehenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße R'w,res gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung) von zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen einzuhalten. Die Festsetzungen gelten für Wohn- und Büroräume:

Lärmpegelbereich (s. Planzeichnung)	Lärmpegelbereich je nach Lage der Gebäudefassade			
	Nordseite	Südseite	Westseite	Ostseite
1	IV	V	V	IV
2	IV	IV	IV	V
3	III	IV	III	III
4	III	III	III	IV
5	II	III	III	III

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen –an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereichen III bis V befinden und eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern nicht auf andere Weise sicherzustellen ist. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen dann den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Hinweise

1. Das Planungsgebiet liegt über dem Salzstock von Lehrte-Sehnde. Das natürliche Risiko der Erdfallbildung kann nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher für Neubauten Sicherungsmaßnahmen in Anlehnung an den Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987 empfohlen. Das Planungsgebiet ist in Gefährdungskategorie 3 eingestuft.

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation hat aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu erfolgen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete
- MK — Kerngebiete
- P+R — Zweckbestimmung: Park- und Rideanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschoßflächenzahl
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- min. II — Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß
- II - IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- H min. 6,00m — Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- (E) — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

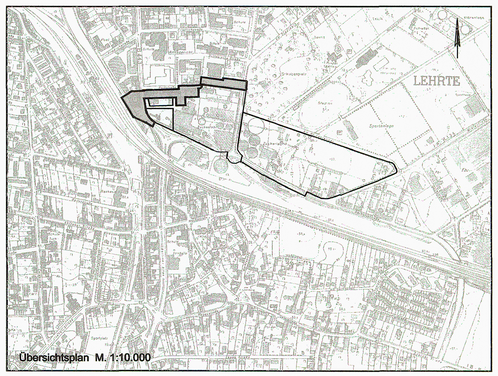
15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
- LPB 3 — Lärmpegelbereich
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

STADT LEHRTE

Bebauungsplanung 00/91 "Lehrte Mitte"
Teilplan:
Bebauungsplan Nr. 00/91/A
"Burgdorfer Straße / Parkstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan M. 1:10.000

07.01.2004 M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473