

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ Teilplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, 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 18, Flurstück 18/9 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 Vermessungs- 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 18.08.2004

L.S.

gez. Haase
Öffentl. Best. Verm.-Ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ Teilplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ wurde ausgearbeitet von der NWP Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.08.2004

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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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 Stadt 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 00/91 „Lehrte Mitte“ Teilplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III „Östlich der Burgdorfer Straße“ sind keine Mängel bei der Abwägung geltend gemacht worden.

Lehrte, den

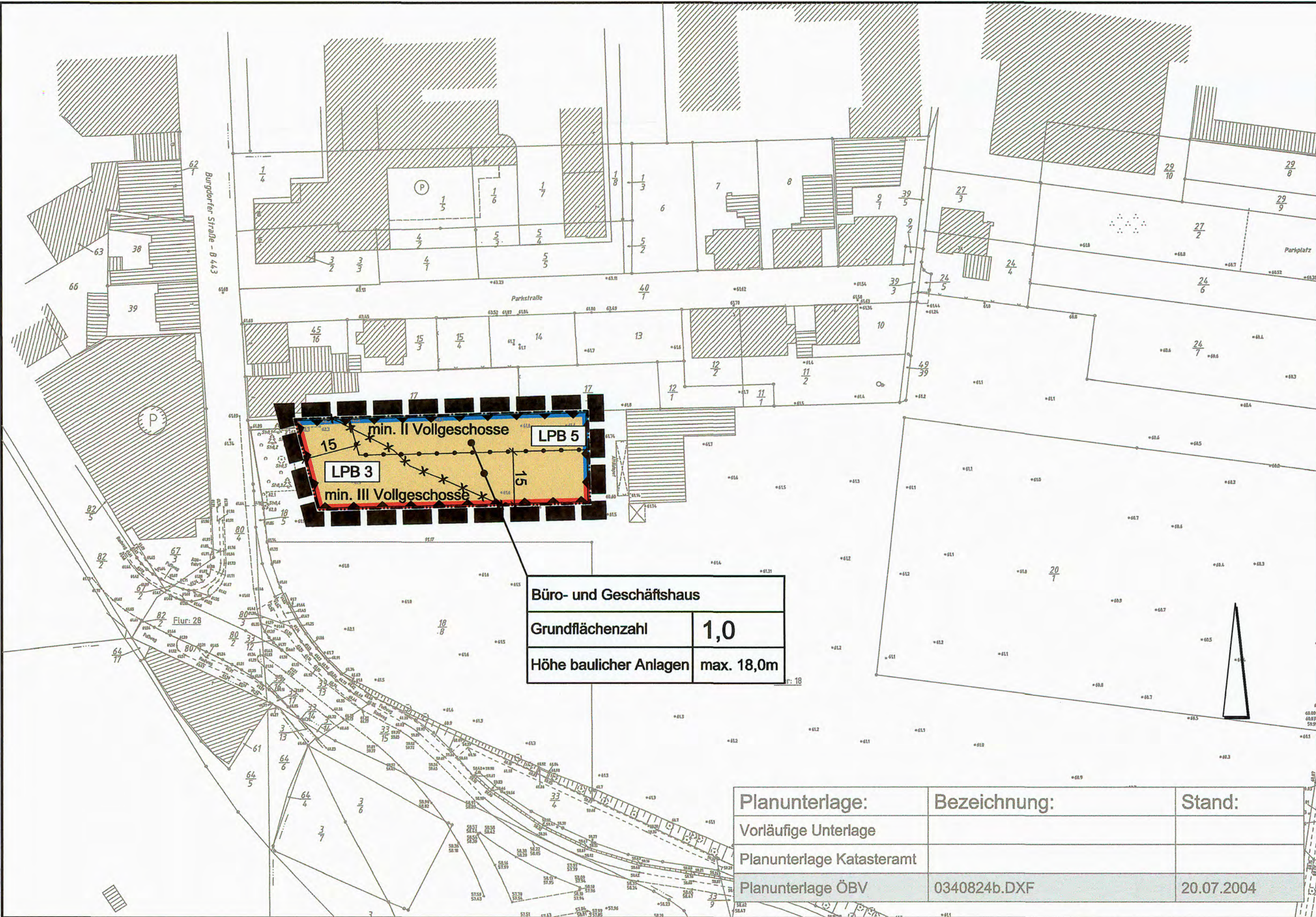
Die Bürgermeisterin

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lehrte, den

Stadt Lehrte
Die Bürgermeisterin



Textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzungen im Plangebiet sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsnutzungen, Einzelhandel und Gastronomie sowie Wohnen oberhalb des Erdgeschosses. Im Erdgeschoss sind Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen zulässig.
- Ergänzend sind Nutzungen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig.
- Im Plangebiet sind Sex-Shops und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Die Errichtung einer Tiefgarage ist zulässig.
- Für untergeordnete Gebäudeteile und technisch bedingte Anlagen darf die festgesetzte maximale Höhe Anlagen um 2 m 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.
- Dachüberstände und Vordächer über die Baulinien und Baugrenzen sind in einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.
- Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen ist das Straßenniveau der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.
- Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt:

Lärmpegelbereich (s. Planzeichnung)	Lärmpegelbereich je nach Lage der Gebäudefassade			
	Nordseite	Südseite	Westseite	Ostseite
3	III	IV	III	III
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 ¹⁾ R' _{w, res}	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume ²⁾
[dB(A)]			
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

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

- Anlieferungen in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr sind nicht zulässig.
- Die Versorgung mit Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation hat durch den Ausbau des Leitungsnetzes in der Manskestraße und in der geplanten Fußgängerzone aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu erfolgen. Die genaue Lage ist mit den einzelnen Leitungsträgern abzustimmen.

Gestalterische Festsetzungen

Hinweis: Die Fassadenpläne für die Errichtung des Vorhabens sind Bestandteil des Durchführungsvertrages.

- Die bauliche Gestaltung bei Umbau und Neubau der Gebäude im Plangebiet muss sich an die bestehenden Gebäude im Bereich zwischen Burgdorfer Straße und Manskestraße anpassen.
- Die Schaufenster und Eingangsbereiche im Erdgeschoss sind mit den Materialien Metall und Glas auszuführen.
- Als Fassadenmaterialien sind Sichtmauerwerk, Mauerwerk und Mauerwerk mit Putzelementen zu verwenden. Die Fassaden sind mit Ausnahme der nördlichen Gebäudefassade mit Vertikalstrukturen zu gliedern.
- Die Verwendung folgender Farben ist zulässig:

Verblendelemente:	Kupferbraun	RAL 8004 bzw. 8023, 8012
	Goldgelb	RAL 1004 bzw. 1018
Putzelemente	Heil-Elfenbein	RAL 1015 bzw. 1013
Fassadenakzente	Kobaltblau	RAL 5013 bis RAL 5002 (Blautöne)
Stahlkonstruktion		RAL 7016, 7001, 7045, 7046 (Grautöne)
- Vordächer oberhalb der Schaufenster von Erdgeschossen sind transparent auszuführen.
- Außen-Werbeanlagen dürfen nur in dem Bereich oberhalb der Schaufenster mit einer maximalen Höhe von 2 Metern hergestellt werden und dürfen die Gebäudeoberkanten nicht überragen. Die Werbeanlagen dürfen in der Länge maximal eine Ladeneinheit nicht überschreiten. Kleinfächige Werbung ist auch in den Schaufensterbereichen zulässig. Lichtwerbeanlagen sind zulässig. Fahnenmaste sind nicht zulässig.

Hinweise:

- 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 Gefährungskategorie 3 eingestuft.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Baugebiet

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1,0 Grundflächenzahl

Baulinie

Baugrenze

min. II Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB 3 Lärmpegelbereich

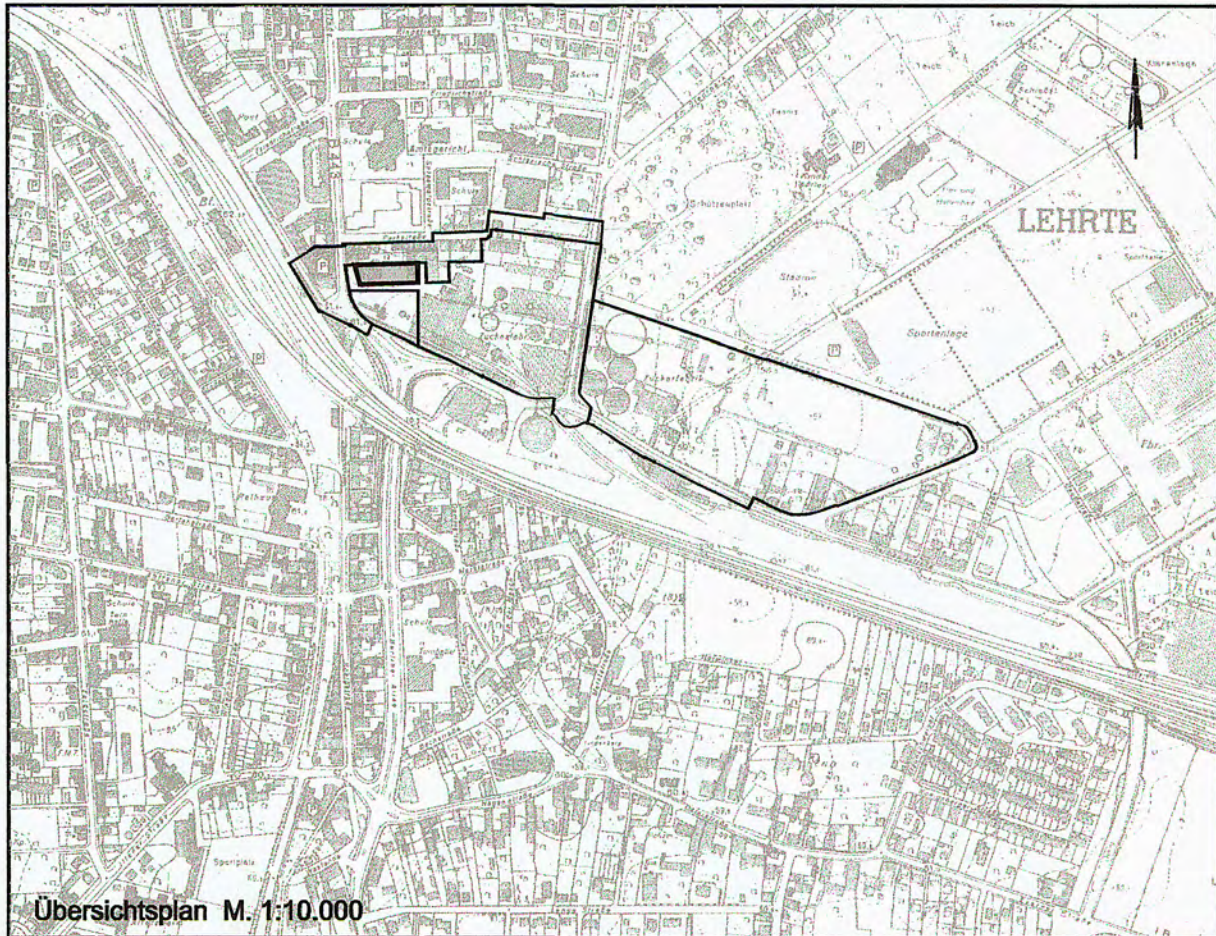
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

STADT LEHRTE

Bebauungsplanung 00/91 "Lehrte Mitte" Teilplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/91/III "Östlich der Burgdorfer Straße"



07.01.2004

M 1 : 1.000