

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in den jeweils z. Z. geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lehrte den **Bebauungsplan Nr. 00/93 „Villa Nordstern“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lehrte, 12.08.2005

gez. Voß  
Bürgermeisterin (Siegel)

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am **05.05.2004** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.05.2004** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lehrte, 12.08.2005

gez. Voß  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am **17.11.2004** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **25.11.2004** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **07.12.2004** bis **07.01.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Lehrte, 12.08.2005

gez. Voß  
Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am **11.05.2005** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.05.2005** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **26.05.2005** bis **10.06.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgesetzt.

Lehrte, 12.08.2005

gez. Voß  
Bürgermeisterin

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.07.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, 12.08.2005

gez. Voß  
Bürgermeisterin

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **08.09.2005** im Amtsblatt Nr. 36 für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **08.09.2005** rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, 19.09.2005

gez. Voß  
Bürgermeisterin

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, .....

Bürgermeisterin

**Mängel des Abwägungsvorgangs**  
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, .....

Bürgermeisterin

**Rechtsgrundlagen**  
Für die Aufstellung des Bebauungsplanes gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (in der zuletzt gültigen Fassung) sowie

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV in der zuletzt gültigen Fassung)

**Kartengrundlage:**  
Gemarkung: **Lehrte** Flur: **42**  
Auflr.-Nr.: **025127**

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, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **20.09.2004**). 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, 02.08.2005

F. Wieltzek  
öffentl. best. Vermessungsg.

gez. Wieltzek  
Unterschrift

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom planerzirkel, Büro für Städtebau, Architektur, Grün- und Landschaftsplanung Hildesheim.

Hildesheim, 25.07.2005

**planerzirkel**  
consulting architects  
b. schmalenberger architekten  
offenstraße 33  
tel. 0 51 21 / 3 93 13  
fax 0 51 21 / 1 47 99  
e-mail: planerzirkel@online.de  
www.planerzirkel.com

gez. Schmalenberger  
Büro planerzirkel



**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**  
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNO) jeweils in der zuletzt gültigen Fassung.
  - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 BauNO)**  
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNO  
Zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise können zugelassen werden
    - Betriebe des Belohnungsgewerbes
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Anlagen für Verwaltung
 Alle übrigen in § 4 BauNO unter Abs. 3 Ziffer 4. und 5. genannten Betriebe und Anlagen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNO ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 19 BauNO)**  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Die Zahl der Wohnungen wird auf eine Wohnung je angelegene 530 m² Grundstücksfläche begrenzt. Für das WA 3 wird die höchstzulässige Zahl an Wohnungen auf 4, für das WA 4 auf 0 festgesetzt.  
Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNO  
In WA 1a, WA 1b, WA 2a, WA 2b wird die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNO zulässige Überschreitung ausgeschlossen.
  - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNO)**  
Im WA 2a ist ausnahmsweise die Errichtung einer Hausgruppe zulässig.
  - Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNO § 23 Abs. 5 BauNO**  
Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten. Diese Einschränkung gilt nicht für Erdstülpungen.
  - Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**  
Die Gemeinschaftsstellplätze im WA 1a sind dem WA 1a zugeordnet.
  - Lärmschutzmaßnahmen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 24, unter Berücksichtigung der DIN 18005, 'Schallschutz im Städtebau' und der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau')**  
Als zugewandte Außenwände und zugewandte Fenster im Sinne dieser Festsetzung gelten die Flächen, die nach ihrer Ausrichtung zur K 139 (Itener Straße) hinragen und im direkten Ausbreitungsbereich der Einstrahlung liegen.  
Wohn-, Schlaf- und Außenbalkonräume sind an der schallgegenseitigen Seite anzuordnen. Andernfalls ist nachzuweisen, dass Außenwände und Fenster der Schallschutzklasse 2 entsprechen.
    - Außenwände im WA 2b**  
Die der K 139 zugewandten Außenwände von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schallpegelminderung die Schallschutzklasse 2 nicht unterschreiten.  
Die Festsetzungen gelten ausdrücklich auch für Außenwände in ausgebauten Dachgeschossen und auch für die dort erstellten Dachkonstruktionen, soweit diese zugleich Außenwände im obigen Sinne von Außenbalkonräumen darstellen.
    - Fenster im WA 2b**  
Die der K 139 zugewandten Fenster von Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen genutzt werden, dürfen zur Schallpegelminderung die Schallschutzklasse 2 nicht unterschreiten.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
Die Begründungsmaßnahmen sind auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 o BauGB auszuführen.
  - Bepflanzung der Verkehrsflächen (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 12 Straßebäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Positionsvorschläge sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.  
Auf der Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße 'Am Süßenberg' zur K 139 (Itener Straße) ist eine Fläche von 800 m² als Vegetationsgebiet mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu erhalten, ggf. anzulegen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNO)**  
Die Festsetzungen gelten ausdrücklich auch für Außenwände in ausgebauten Dachgeschossen und auch für die dort erstellten Dachkonstruktionen, soweit diese zugleich Außenwände im obigen Sinne von Außenbalkonräumen darstellen.
  - Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
Je angelegene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder ein hochstämmiger groß- oder mittelkröniger standortheimischer Laubbaum der Qualität 18/20 (Stammumfang) mit Wurzelballen fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zulässig sind für die Obstbäume alle Anzuchtformen mit Ausnahme von Stammblüchern und Heilmist.
  - Bodenversiegelung (§§ 1 a, 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNO)**  
Die Flächen für Stellplätze, Garagenflächen und Zufahrten sowie die privaten Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterflächen, wassergebundene Deckelformen).  
Die Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu befestigen.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

gem. §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/93 'Villa Nordstern' in der Gemarkung Lehrte, Ausgenommen hiervon ist das Gebäude der Villa Nordstern. Für das geplante Garagengebäude auf dem Grundstück der Villa Nordstern gilt ausschließlich Punkt 6 der Örtlichen Bauvorschrift.
- Höhenlage der Gebäude, gem. § 18 BauNO Abs. 1**  
Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußbodens (OKFF) der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Die Bezugshöhe ist die Achse der fertigen Straße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt.
- Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke**  
Die Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke, die an die öffentliche Grünfläche (Maßnahmenfläche) und die private Grünfläche an Wald grenzen, ist von der stammumfangigen Grundstücksgrenze bis zu der Baugrenze, die an der Seite zur Grünfläche liegt, höhenrechtlich mit der Bezugshöhe auszubilden.  
Die Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke, die von den Planstraßen umschlossen werden und ausschließlich an Straße und Nachbargrundstück grenzen sowie der Grundstücke des südlichen WA 1b, ist auf dem gesamten Grundstück höhenrechtlich mit der Bezugshöhe auszubilden.  
Die Bezugshöhe für die Höhe der Geländeoberfläche der Grundstücke ist die Achse der fertigen Straße in dem Abschnitt, der das Grundstück erschließt.
- 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.
- Dächer**
  - Dachneigung**  
Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile.  
Für Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNO 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 Grassäcker handelt.
  - Dachform**  
Es sind nur Sattel-, Walp-, Krüppel- und Putzdächer zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile.  
Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf maximal 1/3 der Traufbreite betragen.
- Garagengebäude**
  - Als Material für Fassade und Dach wird Metall ausgeschlossen.
  - Nicht transparente Außenwände sind mit einer Fassadenbegrenzung von mindestens 25 % zu versehen. Dabei ist eine Fläche je 2 m Wandlänge zu pflanzen.
- Ordnungswidrigkeit**
  - Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 Nds. BauO, wer vorläufig oder faktisch als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Untermehrer Maßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn es gemäß § 68 Nds. BauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 6 mit ihren Unterpunkten dieser Örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
  - Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 Nds. BauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanVO)**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNO)**  
Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 16 der BauNO)**
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNO)
  - I Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze (§ 20 BauNO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNO)**
  - Baugrenze
  - E offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - ED offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

**Nutzungsabkürzungen**

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung
3	4	2 = maximale Anzahl der Wohnungen
5	6	3 = Grundflächenzahl (GRZ)
7	8	4 = maximale Anzahl der Vollgeschosse
		5 = Bauweise
		6 = Bauweise
		7 = maximale Grundfläche
		8 = maximale Gebäuhöhe

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

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich/Radfahrer
- Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

**5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 9 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Abfall
- Abwasser

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

- Grünflächen
- mit Zweckbestimmung Parkanlage
- mit Zweckbestimmung Spielplatz
- mit Zweckbestimmung Maßnahmenfläche für Kompensationsmaßnahmen
- öffentlich
- privat

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

- Wasserflächen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Regenrückhaltung

**8. Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2, Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für Wald
- privat

**9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

- Erhaltung Bäume
- Vorhandene Bäume (Informell)

**10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

**11. Sonstige Planzeichen**

- Zuordnung von Gebieten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlagen und Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNO)
- Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, hier Kalksteinabbau (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauGB), Lärmschutzwall H = 2,50 m
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 00/93 'Villa Nordstern' in der Gemarkung Lehrte (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Vermerte und Hinweise**

- Bei der Entwicklung der Bauleitpläne, der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie der Fläche zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß § 1 a BauGB und § 9 a BstättG ist der Inhalt des Grünordnungsplans zu beachten.
- Bei Eingriffen ins Grundwasser sind die wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Eine wesentliche Einschränkung für eine ständige Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwärzungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen, sind daher in wasserrechtlicher Bauweise zu errichten.
- Das Plangelände liegt über einem Teil des Salzstockes von Lehrte-Steine. Im Untergund befinden sich wasserführende Gesteine, so dass ein natürliches Risiko der Entsalzung besteht. Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung empfiehlt deshalb Sicherungsmaßnahmen für Neubauten im Plangelände. Bitte das Niedersächsische Landesamt "Bodenfragen" im Auftrag/Bestellen Gebieten" vom 23.01.1987 (Az.: 305.4 - 24 1105).
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 00/93 "Villa Nordstern" liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemarkung Lehrte. Diese ist damit zu beachten.
- Westlich und südlich des Plangeländes befinden sich landschaftlich genutzte Flächen. Bei der Bewirtschaftung dieser Flächen können Invasivarten in Form von Blaud, Gerbäusen und Gerleise entstehen. Diese können auch in der Früh-, Spät- und Nachperiode sowie an Sonn- und Feiertagen entstehen. Durch die im Süden und Westen des Plangeländes festgesetzte Bepflanzung werden die Invasivarten im Bereich des Plangeländes reduziert.

**STADT LEHRTE**  
RATHAUSPLATZ 1, 31275 LEHRTE

**BEBAUUNGSPLAN**  
NR. 00/93 "VILLA NORDSTERN"  
DER STADT LEHRTE  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Meßstab 1:0		Planerzirkel			
1 : 1000		<b>BEBAUUNGSPLAN - ABSCHRIFT</b>			
Datename:		Blatgröße:	A 0 841 mm x 1189 mm		
Auswertedatum:	Datum	Name	Datum	Name	
Gepflicht:		Gepflicht:			
EDVICAD:		Datum	Name		
Planungsbüro:	planerzirkel consulting architects b. schmalenberger architekten	Projekt-Nr.:	02-005	Zeichnungs-No.:	04_050331_D
		Datum	Name		
		Zeichn.:	31.03.05	bl/vgr	
		Blatt:	0 51 21 / 3 93 13		
		Bearb.:	0 51 21 / 1 47 99		
		e-mail:	planerzirkel@online.de		
		www:	www.planerzirkel.com		