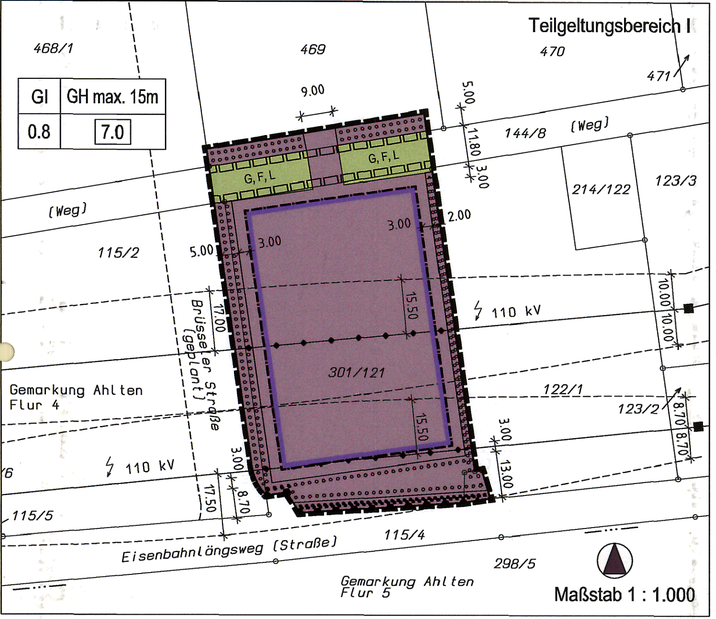
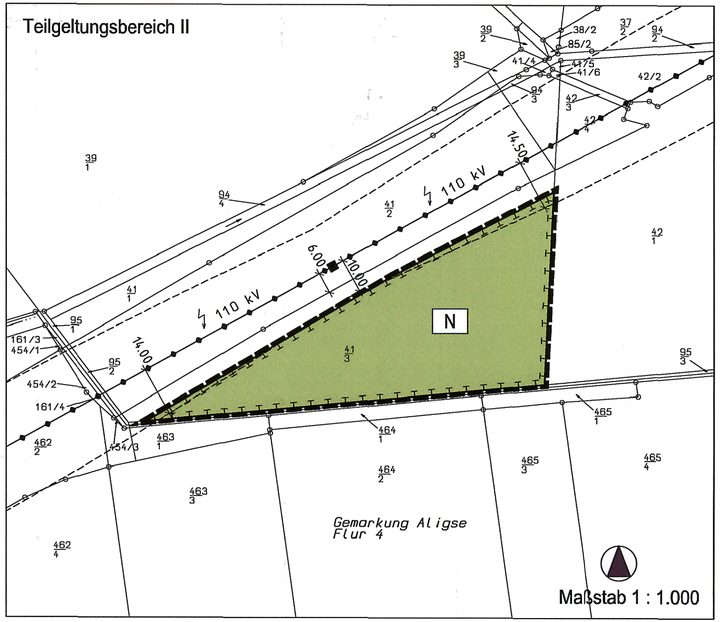




Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lehrte den Bebauungsplan Nr. 01/22 'Grosse Breitenlage - Teil B' bestehend aus Planzeichnung und Festsetzung und den nebenstehenden örtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 24.11.2004 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung Hannover / Kassel

Holger Möller
Dipl. Ing., Architekt,
Städtebauarchitekt und Stadtplaner

Büro Hannover
Richard-Wagner-Straße 9
30177 Hannover
e-mail: bas-hannover@t-online.de

Hannover / Kassel, den 4/10/04
Unterschrift Planverfasser

Übereinstimmungsvermerk

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Gemarkung Ahlten, Flur 3, 4, 5 / Gemarkung Aligse, Flur 4
Die Vervielfältigung ist nur für private, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die tatsächlichen bebaubaren baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 15.03.2004) vollständig nach. 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 07.10.2004

40496-025 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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, den 24.11.2004 Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 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 15.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2004 bis zum 27.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Lehrte öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 24.11.2004 Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.11.04 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 24.11.2004 Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 2.12.2004 im Amtsblatt Nr. 49 für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 2.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 23.12.2004 Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Lehrte, den ..... Die Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

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

Lehrte, den ..... Die Bürgermeisterin

Beglaubigung

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Lehrte, den .....

Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

1. Grenzen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - GI — Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
   - 7,0 — Baumassenzahl BMZ als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
   - 0.8 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
   - GH max. 15m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
   - Hauptversorgungsleitung - oberirdisch mit Schutzstreifen hier: Elektrizität (110 kV)
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
   - G, F, L — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Stadtentwässerung und Energieversorgung
8. Grünflächen sowie Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
   - private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
   - N — Zweckbestimmung: Naturschutz
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Hinweise

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 144/8 — Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
(BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
(BGBl. I S.132)
sowie in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZVO)
Niedersächsische Bauordnung (NBO)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und
Niedersächsisches Naturschutzgesetz

Textliche Festsetzungen

9. Art der Nutzung
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (4) BauNVO

9.1 Folgende unter § 9 (2) BauNVO genannte Nutzungen werden ausgeschlossen:
- erheblich störende Gewerbebetriebe, wenn sie nicht eindeutig dem Transportgewerbe zuzuordnen sind
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe

9.2 Folgende unter § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig genannten Nutzungen werden ausgeschlossen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozial, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

10. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Traufhöhen
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr.4 und § 16 BauNVO

10.1 Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl von 0.8 gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO, auch geringfügiger Art, sind nicht zulässig. § 19 (4) Satz 3 und 4 BauNVO finden keine Anwendung.

10.2 Eine Überschreitung der im Geltungsbereich festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a. zulässig. Als Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt die Straßenkrone der erschließenden Straße (vgl. auch 13.1).

11. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

11.1 Die für den Geltungsbereich festgesetzte Baugrenze darf für die Errichtung von Container-Standplätzen (Wechselbrücken) nur bis maximal 1,50 m überschritten werden.

12. Anschluss von Flächen an Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

12.1 Das zeichnerisch festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches gilt ausschließlich für motorisierten Verkehr aller Art.

12.2 Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a zur Erschließung des Industriegebietes nur eine Zu- und Abfahrt bis zu einer Breite von max. 7.0 m zulässig.

13. Versorgungsanlagen
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

13.1 Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Schutzbereiches zu den oberirdischen Hauptversorgungsleitungen sind die erforderlichen VDE-Mindestabstände einzuhalten.

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

14.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst den im Geltungsbereich liegenden Abschnitt der Parzelle 144/8 und erfolgt zum Zwecke der Unterhaltung zu Gunsten der Stadtentwässerung der Stadt Lehrte sowie der beiden Energieversorgungsunternehmen E.ON Netz GmbH und Avacon AG.

15. Immissionsschutz
gem. § 9 (1) Nr. 23 und Nr. 24 BauGB

15.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB dürfen innerhalb der Baugebiete in Verbrennungsanlagen, die errichtet werden Kohle, Öl oder Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung verbrannt werden. Dieser Ausschluss betrifft auch thermische Anlagen, die im Zusammenhang mit der gewerblichen Produktion stehen.

15.2 Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 61 dB(A)/m² und nachts 57 dB(A)/m² nicht überschreiten. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

15.3 Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

16. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs.1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB

16.1 Die in 16.2 bis 16.4 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan 01/22 'Grosse Breitenlage - Teil B' zugeordnet.
Die Nutzung und Gestaltung dieser Flächen muß vorrangig den Zielen des Naturschutzes entsprechen.

16.2 Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat auf Grundlage der 'Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen' der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach 135c BauGB zu erfolgen.

16.3 Die innerhalb von Teilgeltungsbereich I zeichnerisch festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB entlang der Grundstücksgrenzen und die innerhalb von Teilgeltungsbereich II zeichnerisch festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten gemäß Pflanzenliste 16.4 zu bepflanzen.
Die Bepflanzung ist dicht (mehrreihig, mehrschichtig) und zusammenhängend in einem Verband von 1,50 durchzuführen. Innerhalb des Pflanzverbandes hat der Abstand der Bäume untereinander 7 - 10 m zu betragen.
Die zeichnerisch festgesetzten Schutzbereiche zu den oberirdischen Hauptversorgungsleitungen sind in Bezug auf die Wuchshöhe zu beachten.
Die Pflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

16.4 Bei allen festgesetzten Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

a) Bäume:

Hängebirke (Betula pendula)	Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Moorbirke (Betula pubeskens)	Traubeneiche (Quercus petrea)
Buche (Fagus sylvatica)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Esche (Fraxinus excelsior)	

Sträucher:

Hasel (Corylus avellana)	Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Holunder (Sambucus nigra)	Faulbaum (Frangula alnus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Schneeball (Viburnum opulus)
Ohrweide (Salix aurita)	Johannisbeere (Ribes rubrum)
Grauweide (Salix cinerea)	Hundsrose (Rosa canina)

16.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Pkw-Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflastersteine mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä. zulässig.

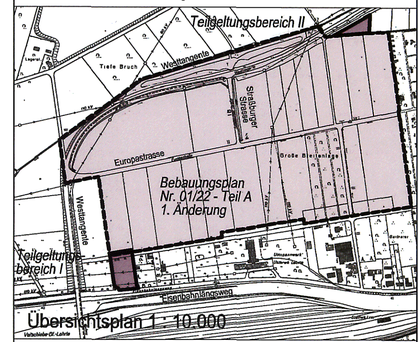
16.7 Je angelegener Stellplatzreihe (4 Stellplätze) ist ein standortgerechter hochwüchsender Laubbaum gemäß Textfestsetzung 16.4 zu pflanzen. Versiegelungen jeglicher Art um den Baumstamm sind in einer Fläche von 12,5 m² nicht zulässig.
Die Bäume und Sträucher sind vor Beschädigung zu schützen und die Baum- und Strauchstandorte sind vor dem Befahren zu sichern.

16.8 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungs- und Entsorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

STADT LEHRTE

Bebauungsplan Nr. 01/22 - Teil B 'Grosse Breitenlage'

Urschrift
September 2004



Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung

Peter von der Lippe
Dipl.-Ing., Architekt DWB
Richard-Wagner-Straße 9
30177 Hannover
Tel.: 0511/ 66 10 05
Fax: 0511/ 39 40 260
bas-hannover@t-online.de

Holger Möller
Dipl.-Ing., Architekt
Stadtplaner und Städtebauarchitekt
Goethestraße 67
34 119 Kassel
Tel.: 0561/ 78 808 70
bas-kassel@t-online.de

5/10/04