VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils z. Z. geltenden Fassungen, hat der Rat der Städt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 04/24, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 16.07.2007

(LS)

gez. Voß
Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage:Gemarkung: Hämelerwald
Flur: 15
Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.11.2006). 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.

Celle, den 05.07.2007

gez. I. Wieland
rmk - öff. bestellte Vermessungsingenieure, Celle

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Stadt Lehrte, den 16.07.2007

gez. Voß
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 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 13.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.02.2007 bis 23.03.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stadt Lehrte, den 16.07.2007

gez. Voß
Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Petersen,
Am Uhrturm 1-3, 30519 Hannover.

Hannover, den 12.07.2007

gez. Petersen
Planverfasser

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Lehrte, den 16.07.2007

gez. Voß
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.08.2007 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 31 bekannt gemacht worden.Der Bebauungsplan ist damit am 09.08.2007 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 17.08.2007

gez. Voß
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den __.__.200_

Bürgermeisterin

Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den __.__.200_

Bürgermeisterin

Beglaubigung

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

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Lehrte, den __.__.200_

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Baugebiet mit besonderen Nutzungen (siehe textl. Festsetzung 1.0)
- MI — Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (III) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- III — Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze
- FH — max. Firsthöhe baulicher Anlagen über NN

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- O — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- P — öffentliche Parkfläche
- öffentlicher Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen
- Flächen zur Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- A – B — Fußwegverbindung von A nach B - mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textl. Fest.)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nutzungsabgrenzung

HINWEISE

Externe Kompensationsmaßnahme

Zur Kompensation des im Bebauungsplan Nr. 04/24 geplanten Eingriffs werden zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen folgende externe Ersatzmaßnahmen erforderlich:
- Entwicklung und dauerhafte Pflege einer naturnahen Laubwaldgesellschaft
- auf einer 0,06 ha großen Teilfläche einer vorhandenen Ackerfläche
- in der Gemarkung Immensen, Flurstück 330/24, Flur 4.

Für die Herstellung der Maßnahme gelten die "Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen zum Ausgleich" der Stadt Lehrte, hier Anlage standortgerechter Wälder:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenbearbeitung nach DIN 19915
- Aufforstung mit standortgerechten Arten
- 3.500 Stck/ha, Pflanzen 3-5 jährig, Höhe 80-120cm
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungsphase: 5 Jahre

Die Absicherung dieser externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lehrte und dem Investor.

Der Vertrag liegt zum Satzungsbeschluss vor.

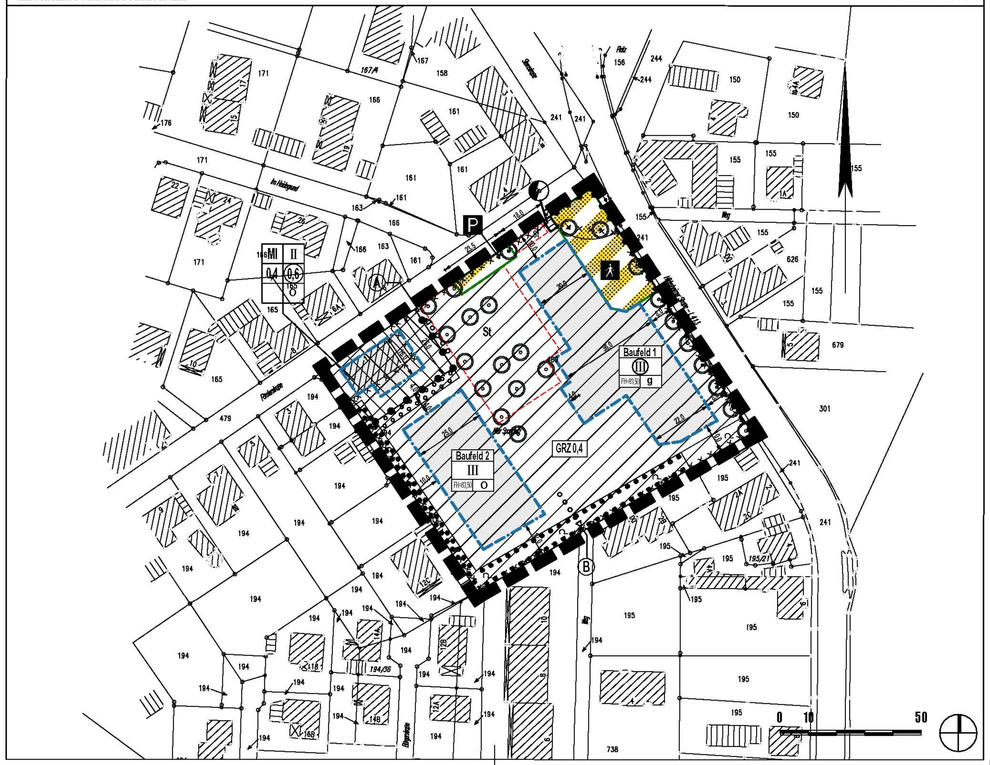
Bodenschutz

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region zu beteiligen.

Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 21.12.2006 (Bundesgesetzblatt Teil I Nr. 64 S. 3316).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN — MASSSTAB 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung im Baugebiet mit besonderen Nutzungen

Baufeld 1
Zulässig sind
- Läden mit einer Verkaufsfläche bis max. jeweils 400 m², wobei die Verkaufsfläche insgesamt 1000 m² nicht überschreiten darf,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büros und Arztpraxen,
- Dienstleistungsbetriebe,
- Alten- und Pflegeheim mit dazugehörenden Dienstleistungen, Therapieräumen und Verwaltung.

Unzulässig sind
- Spielhallen sowie
- Läden und Dienstleistungen mit sexuellem Charakter.

Baufeld 2
Zulässig sind:
- Wohngebäude mit alten- bzw. behindertengerechten Wohnungen.

(§ 12 Abs. 3 BauGB)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 10 % überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Abweichend von der im "Baufeld 1" geforderten zwingenden Dreigeschossigkeit sind auch eingeschossige An- und Vorbauten im Erdgeschoss zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.0 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

a) Die Nutzung des Grundwassers ist unzulässig.

b) Im festgesetzten "Baufeld 1" sind die Außenbauteile von Gebäudefassaden, die zur L413 ausgerichtet sind, entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 (Tabelle 8) auszubilden. Das resultierende Schalldämmmaß muss demnach betragen:
- für Bettenräume in Krankenanstalten / Sanatorien: 45 dB
- für Aufenthaltsräume in Wohnungen / Hotels u.ä.: 40 dB
- für Büroräume und ähnliches: 35 dB

Bei Wohn- und Schlafräumen sind technische Lüftungseinrichtungen vorzusehen, welche das geforderte Schalldämmmaß ebenfalls einhalten.
(§ 9 Abs. 24 BauGB)

4.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Das zeichnerisch festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot an der Försterstraße und an der Hildesheimer Straße gilt nicht für Rettungs- und Notfahrzeuge.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.0 Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers

Für das gesamte auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser sind geeignete Flächen und Anlagen zum Sammeln und Verdunsten herzustellen. Ist eine vollständige Versickerung oder Verdunstung in besonderen Einzelfällen nicht möglich, können Überschussmengen sukzessive, bis max. 5 Liter/sec. in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauBG)

6.0 Flächen für Aufschüttungen

Das gesamt Plangebiet ist insgesamt mindestens bis zu einer Höhe von 69,30 ü. NN mit geeignetem, unbelastetem Boden (Z0) aufzufüllen.

Dort, wo diese Höhe nicht erreicht wird, ist der vorhandene Boden soweit auszukoffern und zu beseitigen, dass eine Mindestüberdeckung des vorhandenen Untergrundes mit neuem, unbelastetem Füllmaterial von mindestens 1,0 m erfolgen kann.

Zu den Stämmen von zu erhaltenden Bäumen soll die Auffüllung als Böschung ausgebildet werden, so dass der Fuß des Baumstammes frei von Anfüllmaterial bleibt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

7.0 Gehrecht

Zwischen der Försterstraße (Kennzeichnung im Plan mit A) und dem Flurstück 194 (Kennzeichnung im Plan mit B) ist eine mind. 1,8 m breite Wegeverbindung herzustellen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

a) Anpflanzen von Einzelbäumen
Zur Kompensation der Fällung der 10 Linden an der Hildesheimer Straße sind innerhalb des Plangebietes 35 Einzelbäume mit einem Stammumfang von jeweils 18 - 20 cm neu anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anordnung der Einzelstandorte:
- 8 Rotdorn (Crataegus laevigata) entlang der Hildesheimer Straße
- 3 Rotdorn (Crataegus laevigata) innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern südöstlich angrenzend an das Mischgebiet, Abstand untereinander je 10 m
- 12 Hainbuchen (Carpinus betulus) innerhalb der Flächen für Stellplätze
- 1 Blutbuche (Fagus sylvatica Purpurea) im Verlauf der Wegeverbindung von der Försterstraße zum Flurstück 194 (siehe TF 7.0 Gehrecht)
- 11 Bäume als Einzelstämme oder als Baumgruppen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Hiervon ausgenommen ist das Mischgebiet.

b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist zusätzlich zu den 3 Rotdornbäumen nach TF 8.1a) pro 1 m² Pflanzfläche min. 1 standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzhöhe 60-100cm

8.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25b BauGB)

a) Erhaltung von Einzelbäumen
Die festgesetzten Einzelstämme an der Försterstraße (Linde - Tilia) und innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - öffentlicher Fußgängerbereich (Quercus robur) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

b) Flächen für die Erhaltung von Bäumen
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Bäume überwiegend Linden - Tilia) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9.0 Höhenlage der Gebäude

Die Fußbodenhöhe (OKFF) des 3. Vollgeschosses darf eine maximale Höhe von 7 m über Gelände (Geländehöhe min. 69,30 ü.NN) nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 3 BauBG)

STADT LEHRTE — OT HÄMELERWALD

Übersichtskarte — Ausschnitt aus: DK5 - M 1:7.500

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 04/24
"Ortsmitte Hämelerwald"

DATUM	STAND	
10.04.2007	§ 10 BauGB - Satzung	AUSFERTIGUNG

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62