Stadt Lehrte
Landkreis Hannover

Bebauungsplan Nr. 04/27 „Gut Adolfshof“ Teil A „Sozialtherapeutische Einrichtung“

Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Lehrte den *Bebauungsplan Nr. 04/27, Teil A*, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Lehrte, den 24.08.2000

(Siegel)

Schmezko — Bürgermeister

Rückert — Stadtdirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Insetkarte 1:3200
Liegenschaftskarte: vergrößert auf
Maßstab: 1/1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.08.1998). 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 13.04.2000

Dipl.-Ing M. Rohardt ÖBVI
Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe **DIGITALIS**
Niermann & Wendebourg
Schneiderberg 28 / 30167 Hannover

Hannover, den 08.04.2000
Im Auftrag

Bauassessorin G. Block
Unterschrift

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am . die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Lehrte, den

Stadtdirektor

(Siegel)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 07.01.1999. bis 09.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 24.08.2000

Rückert
Stadtdirektor

(Siegel)

Vereinfachtes Verfahren

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 21.07.1999 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 3, Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.

Den betroffenen Bürgern (§ 3 Abs. 3, Satz 3 BauGB) und den berührten Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 4 BauGB) wurde mit Schreiben vom 04.10.1999 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 09.11.1999 gegeben.

Lehrte, den 24.08.2000

Rückert
Stadtdirektor

(Siegel)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1999 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 24.08.2000

Rückert
Stadtdirektor

(Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes Nr. 04/27 – Teil A ist am 23.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.
Mit diesem Tage ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
(§10 Abs.3 BauGB)

Lehrte, den 08.12.2000

Rückert
Stadtdirektor

(Siegel)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
(§215 BauGB)

Lehrte, den Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Unterschrift

(Siegel)

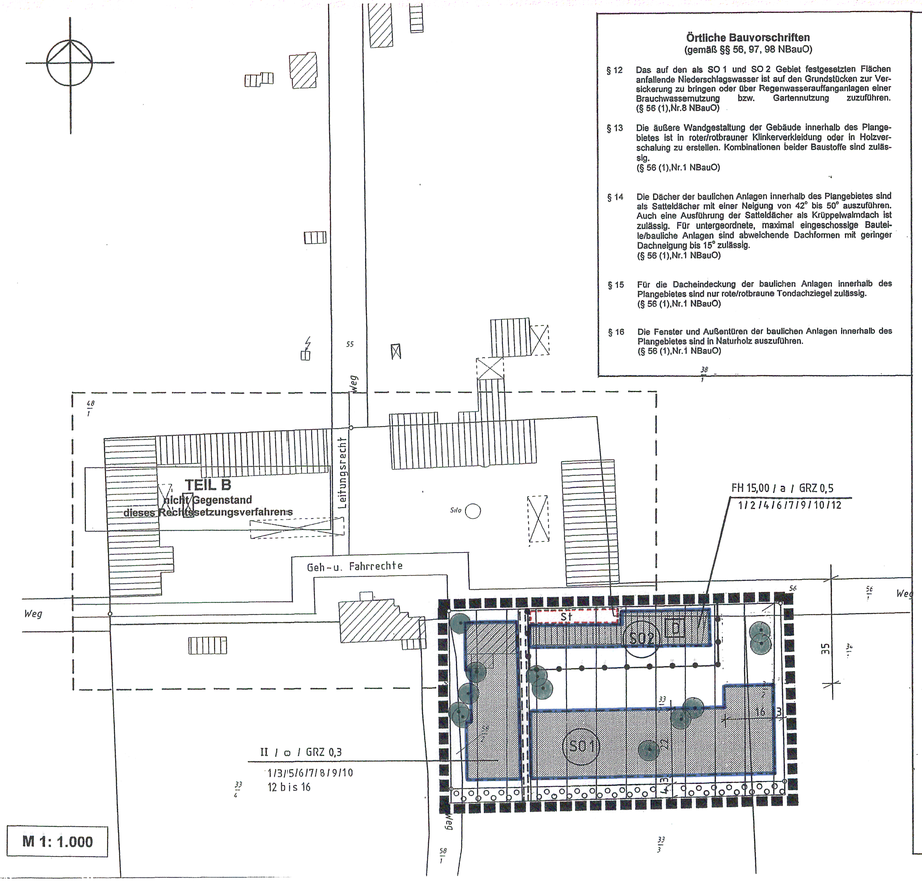
Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
(§215 BauGB)

Lehrte, den Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Unterschrift

(Siegel)



Örtliche Bauvorschriften
(gemäß §§ 56, 97, 98 NBauO)

§ 12 Das auf den als SO 1 und SO 2 Gebiet festgesetzten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder über Regenwasserauffanganlagen einer Brauchwassernutzung bzw. Gartennutzung zuzuführen. (§ 56 (1),Nr.8 NBauO)

§ 13 Die äußere Wandgestaltung der Gebäude innerhalb des Plangebietes ist in rotei/rotbrauner Klinkerverkleidung oder in Holzverschalung zu erstellen. Kombinationen beider Baustoffe sind zulässig.
(§ 56 (1),Nr.1 NBauO)

§ 14 Die Dächer der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind als Satteldächer mit einer Neigung von 42° bis 50° auszuführen. Auch eine Ausführung der Satteldächer als Krüppelwalmdach ist zulässig. Für untergeordnete, maximal eingeschossige Bautelerbauliche Anlagen sind abweichende Dachformen mit geringer Dachneigung bis 15° zulässig.
(§ 56 (1),Nr.1 NBauO)

§ 15 Für die Dacheindeckung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind nur rote/rotbraune Tondachziegel zulässig.
(§ 56 (1),Nr.1 NBauO)

§ 16 Die Fenster und Außentören der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes sind in Naturholz auszuführen.
(§ 56 (1),Nr.1 NBauO)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Die als SO 1 und SO 2 gekennzeichneten Flächen werden als Sondergebiet, Zweckbestimmung *Sozialtherapeutische Einrichtung* festgesetzt (§ 11 (1) BauNVO). Nach ihrer Art sind innerhalb dieser Sondergebiete folgende Nutzungen zulässig (§ 11 (2) BauNVO):

- Sozialtherapeutische Wohngruppen (betreutes Wohnen; Heimleiterpaar, Betreuer, Behinderte),
- Werkstätten für therapeutische Zwecke,
- Gärtnerei für therapeutische Zwecke, einschließlich dazu erforderlicher Gewächshäuser,
- Therapieräume,
- Veranstaltungssaal,
- Gemeinschaftsräume,
- Mitarbeiterwohnungen,
- Büronutzungen in Zusammenhang mit der Sozialtherapie,
- Einrichtungen für sportliche Zwecke in Zusammenhang mit der Sozialtherapie.

§ 2 Innerhalb der als SO 1-Gebiet festgesetzten Fläche gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 (2) BauNVO.

§ 3 Innerhalb der als SO 2-Gebiet festgesetzten Fläche gilt eine abweichende Bauweise (a): Es gilt die offene Bauweise (o), jedoch darf die Länge der in Satz 1 bezeichneten Häuserformen dabei 50 m überschreiten. (§ 22 (4) BauNVO)

§ 4 Innerhalb der als SO 1 festgesetzten Fläche darf die zulässige Grundflächenzahl GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Zuwegungen zwischen den Gebäuden bis zu einer GRZ von insg. 0,45 überschritten werden. Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche ist die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche in die Berechnung mit einzustellen. (§ 19 (4) BauNVO)

§ 5 Innerhalb der als SO 2 festgesetzten Fläche darf die zulässige Grundflächenzahl GRZ durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von insg. 0,7 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)

§ 6 Innerhalb der als SO 1 und SO 2 Gebiet festgesetzten Flächen ist auf den *nicht überbaubaren* Grundstücksflächen das Errichten von Garagen im Sinne von § 12 (1) BauNVO *nicht* zulässig. (§12 (6) BauNVO)

§ 7 Innerhalb der als SO 1 und SO 2 Gebiet festgesetzten Flächen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage von Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO, die Anlage von Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sowie die Anlage von Fahrradabstellanlagen im Sinne von § 47 der NBauO sowie die Anlage von Carports zulässig.(§ 12 (1) BauNVO u. § 14 (1) BauNVO

§ 8 Innerhalb der als Sondergebiet SO 2 festgesetzten Fläche dürfen Gebäude und Gebäudeteile die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile möglich, die ausschließlich der Erschließung des Gebäudes dienen. Dabei darf die Grundfläche des der Erschließung dienenden Gebäudeteiles eine Fläche von 20 qm (brutto) nicht überschreiten. (§ 23 (3) BauNVO)

§ 9 Innerhalb der als SO 1 und SO 2 Gebiet festgesetzten Flächen ist auf den überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage von ober- und unterirdischen Regenwasserauffanganlagen zulässig. (§ 14 (2) BauNVO)

§ 10 Innerhalb der als SO 1 und SO 2 Gebiet festgesetzten Flächen ist auf den überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung eines Feuerlöschteiches zulässig. Größe und Gestaltung des Feuerlöschteiches sind dabei entsprechend den Vorgaben des Brandschutzes einzurichten. (§ 14 (2) BauNVO)

§ 11 Innerhalb der als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzten Fläche sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten (vgl. in diesem Zusammenhang die Pflanzliste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan). Für die Innerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzten *zu erhaltenden Einzelbäume* gilt folgende Vorgabe: die vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 zum Schutz der Bäume vorzunehmen. Bei Abgang von Einzelbäumen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. (§ 9 (1) Nr.25 BauGB)

Planzeichenerklärung

- SO — Sondergebiet, Zweckbestimmung Sozialtherapeutische Einrichtung
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 15,00 — max. zulässige Firtshöhe in Meter über Oberkante Gelände
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- §§ 1/2/3 — §§ 1,2,3 der textl. Festsetzungen
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- zu erhaltender Einzelbaum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- D — Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Plangebietsgrenze

STADT LEHRTE
OS HÄMELERWALD
Landkreis Hannover

Bebauungsplan Nr. 04/27 TEIL A "Sozialtherapeutische Einrichtung"

mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.'90 (BauNVO '90)