Lehrte-Hämelerwald
Gut Adolfshof
Bebauungsplan 04/29
Stand September 2007

Präambel

Aufgrund 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.Zt. geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 04/29 'Gut Adolfshof', bestehend aus der Planzeichnung mit den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lehrte, den 14.12.2007 Voß
Die Bürgermeisterin

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung.

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

Büro Kassel
Querallee 43
34119 Kassel Tel.: 0561 / 7880870
mail@bas-kassel.de 0561 / 710404
Fax.: 0561 / 710405
Hannover / Kassel, den 27.11.2007

BAS H. Möller
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage (GLL Hannover):
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK): 7600 A u.a.
Gemarkung Hämelerwald, Flur 18, Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet § 5 (3) des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG vom 12.12.2002).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom April 2006) 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.
Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich.

Hannover, den 03.12.2007

(Stempel) ahb Haase
Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 21.09.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lehrte, den 14.12.2007 Voß
Die 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 ....
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 17.05.2006 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 23.05.2006 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2006 bis zum 03.07.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Lehrte öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 14.12.2007 Voß
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 14.12.2007 Voß
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.09.2008 im gemeinsamen Amtsblatt Nr. 35 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 11.09.2008 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 19.09.2008 Voß
Die Bürgermeisterin

Beglaubigung

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

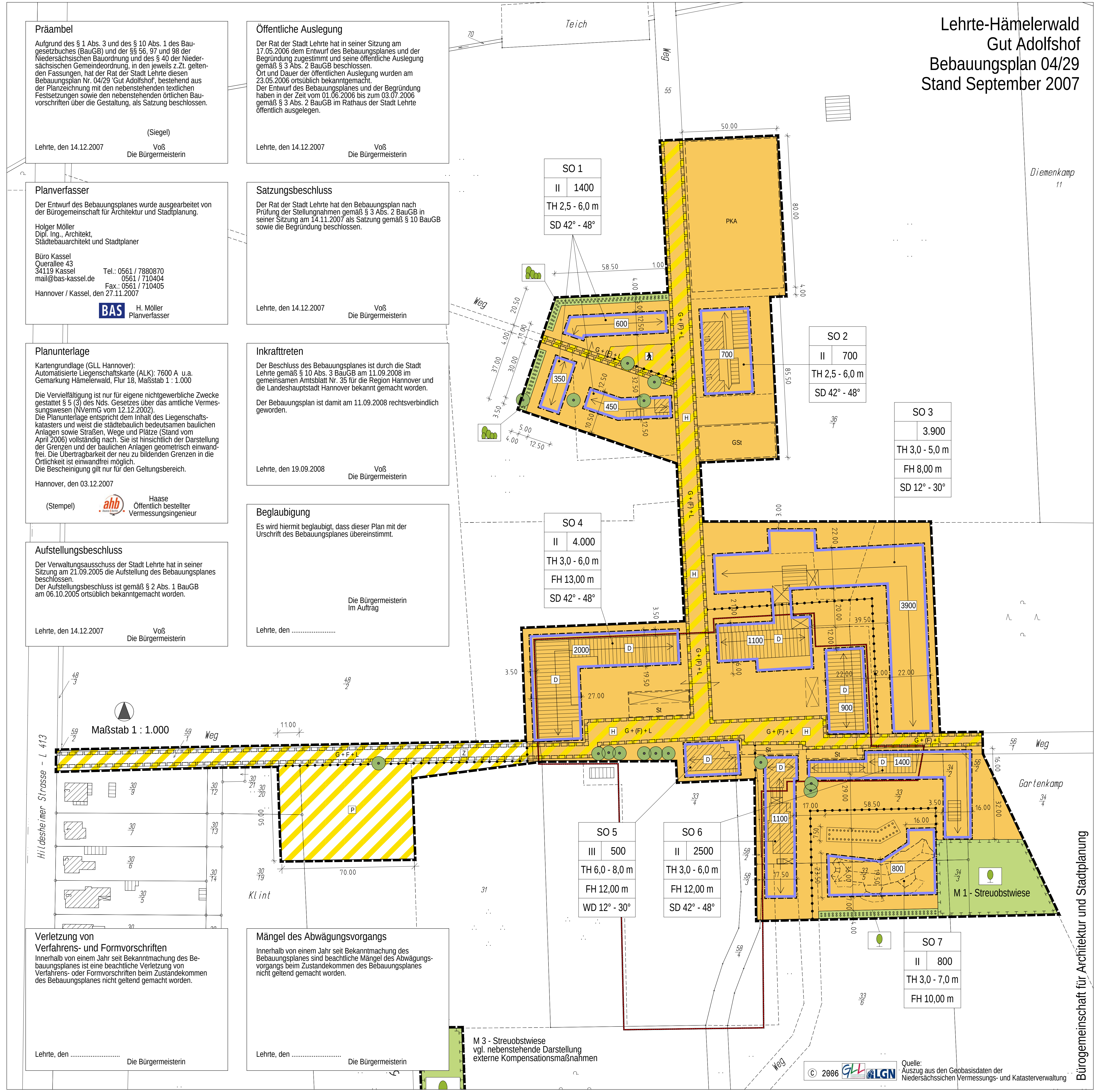
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Lehrte, den ....

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 ....
Die Bürgermeisterin

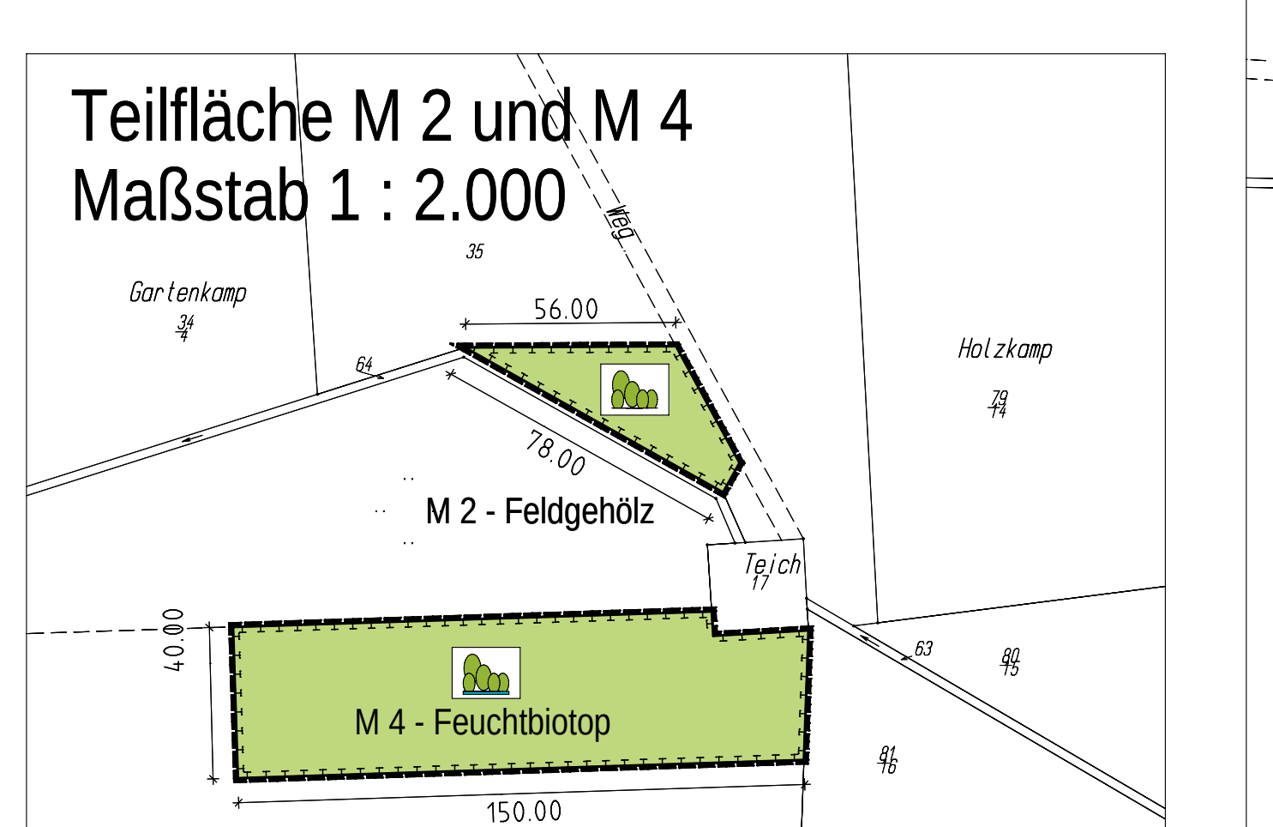


Quelle:
Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

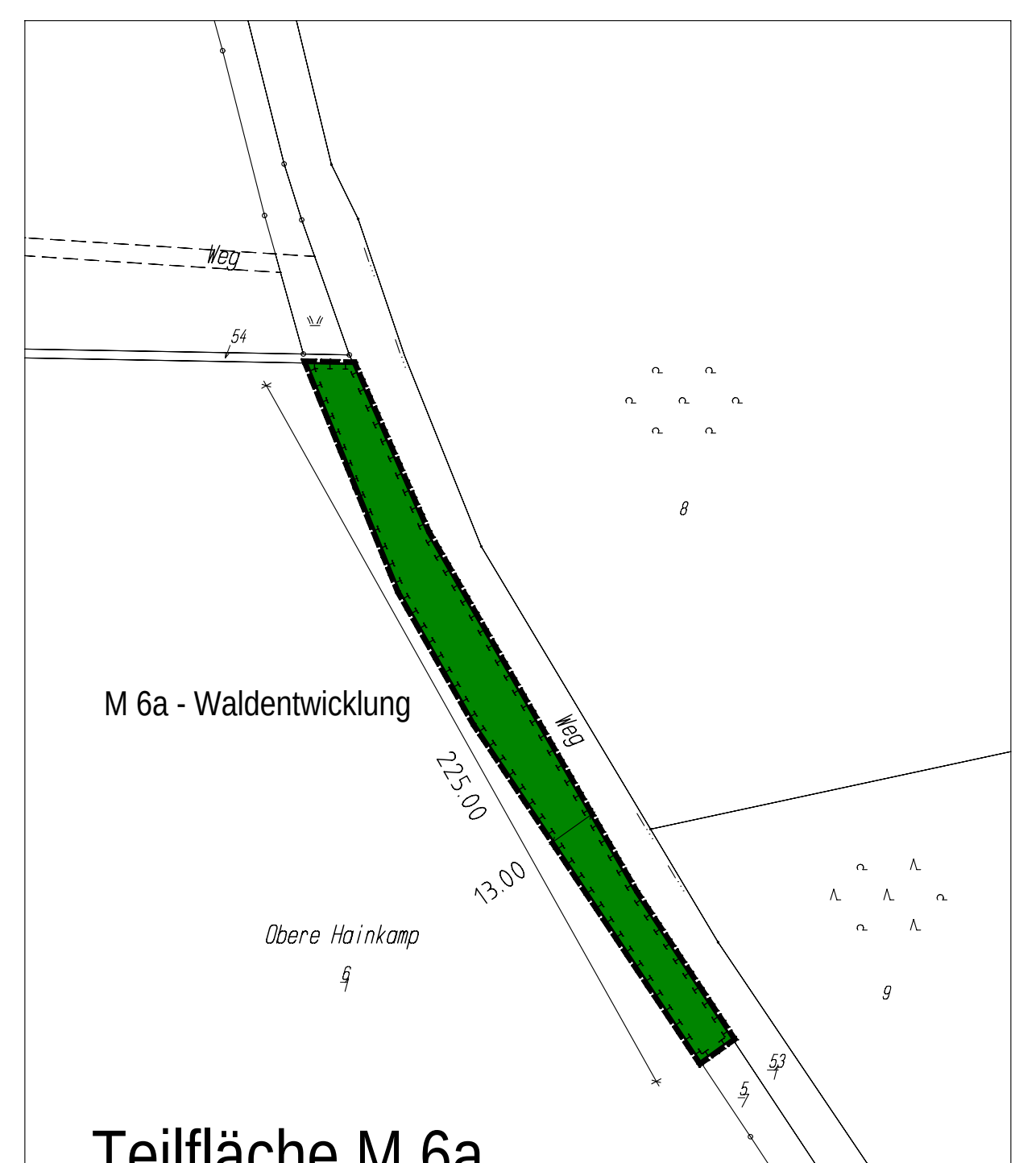
Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung

Externe Kompensationsmaßnahmen
Teilgeltungsbereiche M 2 - M 6

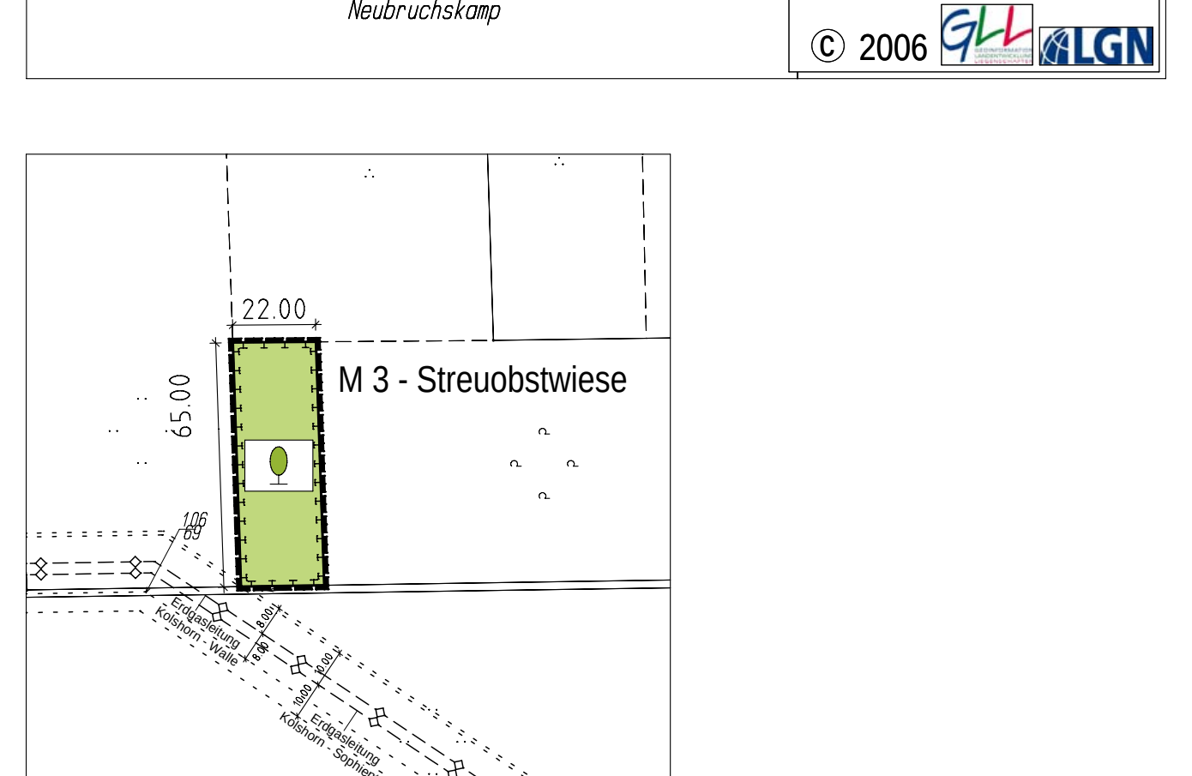
Teilfläche M 2 und M 4
Maßstab 1 : 2.000



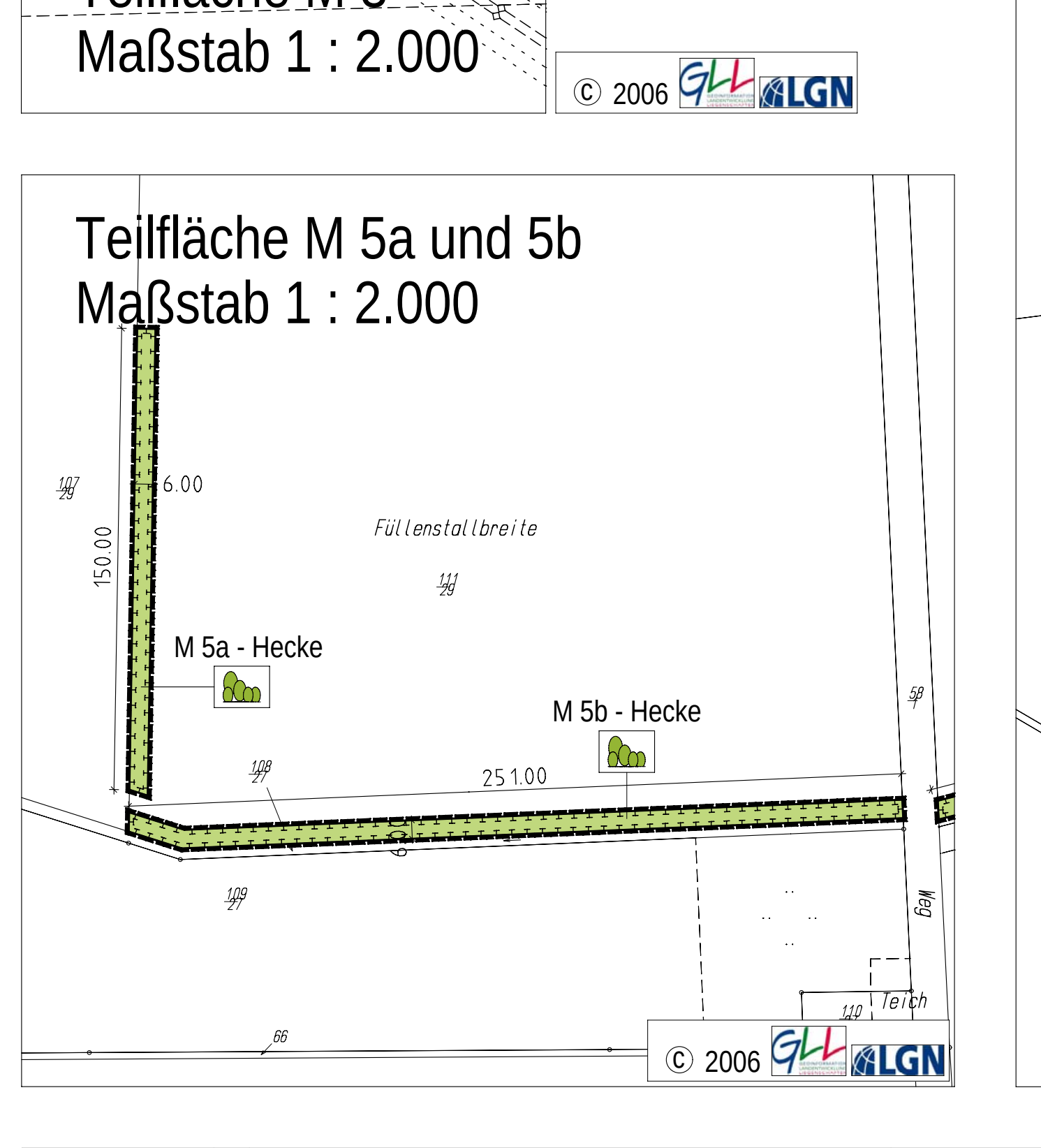
Teilfläche M 6a
Maßstab 1 : 2.000



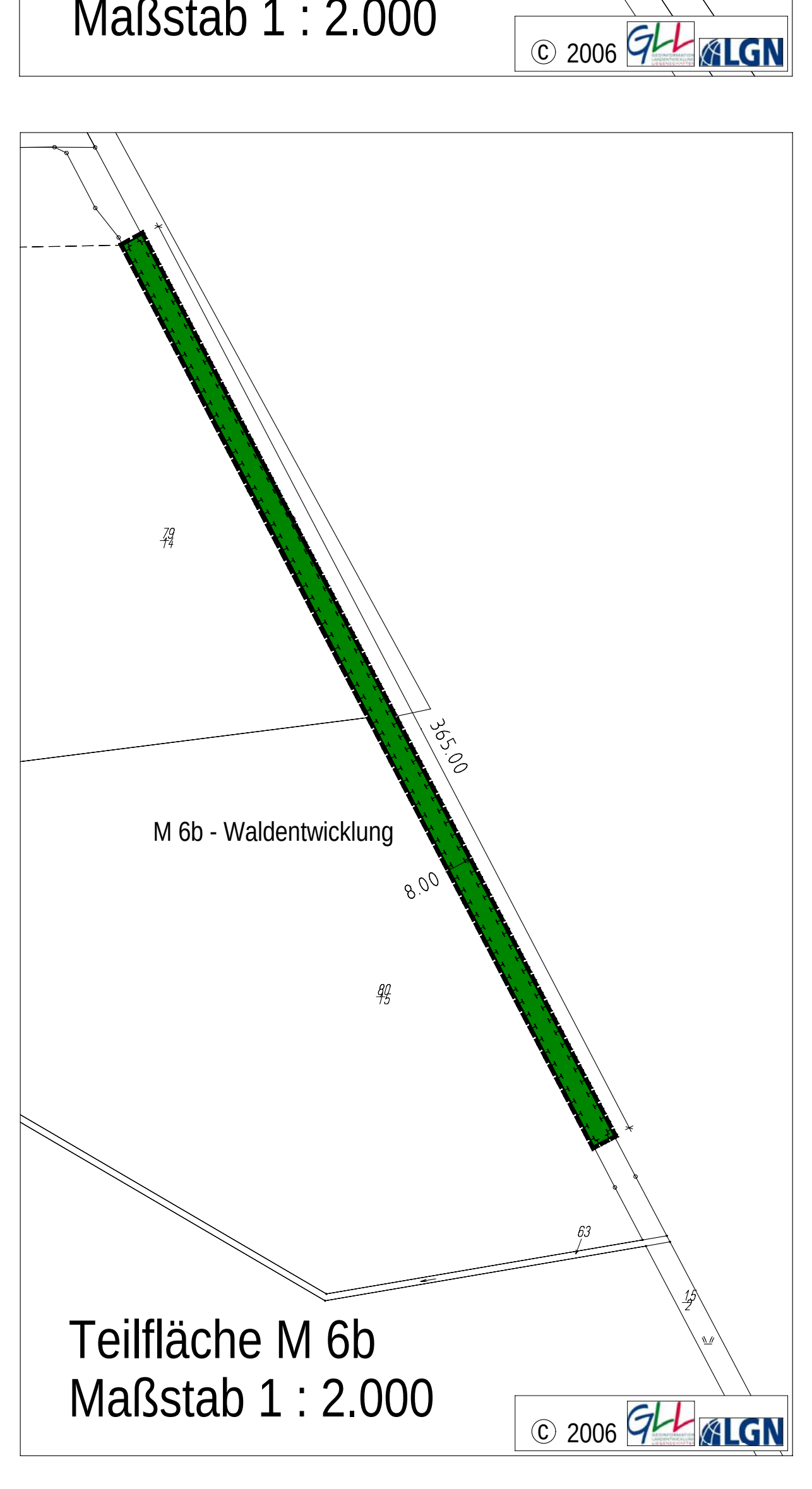
Teilfläche M 3
Maßstab 1 : 2.000


22.00
65.00
M 3 - Streuobstwiese
Erdgasleitung Kolshorn - Walle
Erdgasleitung Kolshorn - Sophiental
© 2006 GLL LGN

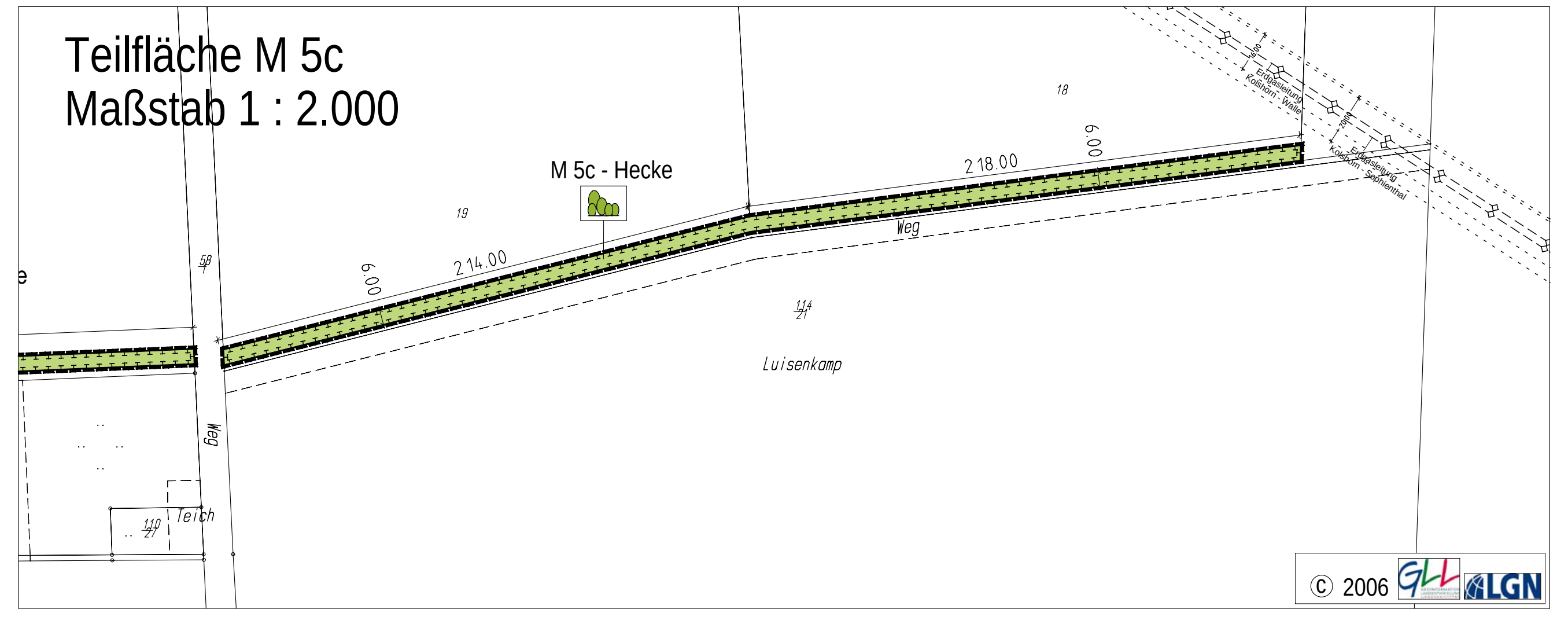
Teilfläche M 5a und 5b
Maßstab 1 : 2.000



Teilfläche M 6b
Maßstab 1 : 2.000



Teilfläche M 5c
Maßstab 1 : 2.000



Festsetzungen nach Planzeichenverordnung

1. Grenzen
   - ⬚ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)
   - SO Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO), Zweckbestimmung: Einrichtung für biologisch-dynamischen Landbau mit Bildung / Forschung und Sozialtherapie / Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM)'
   - Abgrenzung unterschiedliche Art der Nutzung oder Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)
   - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
   - z.B. 700 Grundflächen GR der Gebäude als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
   - z.B. TH 6,0 - 8,0 m Traufhöhe mindestens bis maximal in Metern über natürlichem Geländeniveau (§§ 16 und 18 BauNVO)
   - z.B. FH 15,00 m Gebäudehöhe/Firsthöhe maximal in Metern über natürlichem Geländeniveau (§§ 16 und 18 BauNVO)
   - Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung oder Abgrenzung unterschiedliche Art der Nutzung
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 2 BauGB)
   - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)
   - o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
   - ⟷ Firstrichtung der Hauptgebäude
   - z.B. SD 35°- 50° oder WD 15°- 30° zulässige Dachform (Hauptgebäude) mit Angabe der zulässigen Dachneigung SD = Satteldach / WD = Walmdach
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs.1, Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
   - GSt Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
   - St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze
   - PKA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen Zweckbestimmung: gemeinschaftliche Pflanzenkläranlage
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr. 11 BauGB)
   - Begrenzung der Verkehrsflächen
   - private Verkehrsflächen (Allgemeinheit) mit besonderer Zweckbestimmung
   - Z Zweckbestimmung: Zufahrtsweg
   - P Zweckbestimmung: Parkplatz
   - private Verkehrsflächen (Anlieger) mit besonderer Zweckbestimmung
   - H Zweckbestimmung: Hoffläche / Anliegerweg
   - P Zweckbestimmung: Parkplatz
   - 🚶 Zweckbestimmung: Platz für Fußgänger
7. Grünflächen und Waldflächen sowie Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, Nr. 18, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
   - 🟩 private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15)
   - Zweckbestimmung: Streuobstwiese
   - Zweckbestimmung: Feldgehölz / Hecke
   - Zweckbestimmung: Feuchtbiotop
   - 🟩 Waldflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 18)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20)
   - M 1 bis M 6 Bezeichnung der Maßnahmen
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)
   - ● zu erhaltender Einzelbaum
8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
   - G + F + L mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs sowie der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen
   - G + (F) + L mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit, des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs sowie der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen mit Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (Bewohner / Mitarbeiter), des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs sowie der für die Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen

Hinweise

- Flurgrenze / Flurstücksgrenze
- 32 / 1 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- E Umgrenzung des nach § 3 (3) NDSchG als bauliche Anlage ausgewiesenen Bereiches
- D Bestandteil der baulichen Anlage
- nachrichtliche Darstellung von Versorgungsleitungen: Erdgasleitung Kohlshorn - Walle und Erdgasleitung Kohlshorn - Sophienthal und den zugehörigen Schutzstreifen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)

sowie in der zur Zeit geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanZVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Niedersächsische Bauordnung (NBO)
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) und
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Textliche Festsetzungen

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

9.1 Die als Sondergebiete SO 1 bis SO 7 zeichnerisch festgesetzten Flächen werden als Sondergebiete mit der „Zweckbestimmung: Einrichtung für biologisch-dynamischen Landbau mit Bildung / Forschung und Sozialtherapie / Werkstatt für behinderte Menschen (WfbM)" gemäß § 11 (1) BauNVO festgesetzt.
Innerhalb dieser Sondergebiete sind ausschließlich folgende bauliche Nutzungen gemäß § 11 (2) BauNVO zulässig:
In SO 1 und SO 2
· Wohnnutzung für Mitarbeiter im Zusammenhang mit den Einrichtungen von Landwirtschaft / Vermarktung, Bildung / Forschung, Sozialtherapie / Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM)
In SO 3
· Betriebsgebäude / Stallgebäude und betriebliche Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen
In SO 4
· Betriebsgebäude / Stallgebäude und betriebliche Einrichtungen zur Be- und Verarbeitung sowie zur Vermarktung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen
· Wohnnutzung, Büro- und Geschäftsnutzung, Werkstätten und ihre Verkaufsstätten sowie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit den Einrichtungen von Landwirtschaft / Vermarktung, Bildung / Forschung, Sozialtherapie / WfbM
In SO 5
· Wohnnutzung, Büro- und Geschäftsnutzung sowie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit den Einrichtungen von Landwirtschaft / Vermarktung, Bildung / Forschung, Sozialtherapie / WfbM
In SO 6
· Wohnnutzung, Büro- und Geschäftsnutzung, Werkstätten sowie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit den Einrichtungen von Sozialtherapie / WfbM
In SO 7
· Wohnnutzung sowie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume im Zusammenhang mit den Einrichtungen von Sozialtherapie / WfbM

9.2 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind folgende Nutzungen unzulässig:
· Wohnnutzung für andere als in 9.1 oder 9.3 genannte Personengruppen
· Kleinsiedlungen entsprechend § 2 (1) BauNVO
· Betriebsgebäude, betriebliche Einrichtungen und Betriebsabläufe, die durch ihre Eigenart und / oder ihre Emissionen in der Lage sind, die Belange des Denkmalschutzes (städtebauliche und kulturgeschichtliche Bedeutung) zu gefährden oder den Grundsätzen der Nachhaltigkeit eines biologisch-dynamischen Landbaubetriebes widersprechen.
· Verkaufseinrichtungen und Verkaufsveranstaltungen, die durch ihre Eigenart und / oder ihre Emissionen in der Lage sind, die Belange des Denkmalschutzes (städtebauliche und kulturgeschichtliche Bedeutung) zu gefährden oder den Grundsätzen der Nachhaltigkeit eines biologisch-dynamischen Landbaubetriebes widersprechen.

9.3 Für die nach Nr. 9.1 zulässige Wohnnutzung in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gilt gemäß § 9 (1) Nr. 8 BauGB zusätzlich eine Beschränkung auf Mitarbeiter der unter Nr. 9.1 genannten Einrichtungen (Betriebswohnungen). Dabei darf jedem Mitarbeiter maximal nur eine Wohneinheit zur Selbstnutzung zugeordnet werden.

9.4 Für die im Sondergebiet SO 1 nach Nr. 9.1 zulässige Errichtung von Wohngebäuden gilt gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB eine Wohnflächenbegrenzung: Die Summe aller Wohnflächen der Wohngebäude in SO 1 darf zusammen 15 Wohneinheiten oder insgesamt 1.500 m² Nettofläche nicht überschreiten.

9.5 Für die im Sondergebiet SO 4 nach Nr. 9.1 zulässige Vermarktung gilt folgende Verkaufsflächenbegrenzung: Die Summe aller Verkaufsflächen darf insgesamt 400 m² Nettofläche nicht überschreiten.

10. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Traufhöhen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) Nr.4 und § 18 BauNVO

10.1 Die für einzelne Teilbereiche bzw. für ganze Baugebiete festgesetzte maximal zulässige Grundfläche gilt jeweils als Obergrenze für die Hauptgebäude.
Bei der Ermittlung der Grundfläche nach Satz 1 sind nicht anzurechnen:
- Dachüberstände der landwirtschaftlichen Gebäude (Schauer) innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Denkmalschutzbereiches,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
- ebenerdige Terrassen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

10.2 Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen dem natürlichen Geländeniveau und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Maßgebend ist die gemittelte Höhe aller Traufseiten.

10.3 Eine Überschreitung der im Geltungsbereich festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen ist ausnahmsweise zulässig bei untergeordneten Bauteilen wie Wasserbehälter, Schornsteine u.a..

10.4 Als Bezugspunkt für die unter 10.2 und 10.3 festgesetzten Höhen gilt das vorhandene Geländeniveau.

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

11.1 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände bis maximal 3,00 m überschritten werden, wenn die Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

11.2 Innerhalb der beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind die Gebäude ausschließlich in offener Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der einzelnen Gebäudekörper darf 30 m nicht überschreiten.

12. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze - gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

12.1 Nebenanlagen, die im Sinne des § 14 BauNVO dem Nutzungszweck dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen, sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig.
Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie ebenerdige Terrassen sind hiervon ausgenommen.
Abweichend von Satz 1 ist die Errichtung von Nebenanlagen auch dann zulässig, wenn Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen und eine maximale Grundfläche von jeweils
· 15 m² in den Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 5, SO 6 und SO 7 sowie
· 50 m² in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 nicht überschritten wird.
Für die in Satz 3 bezeichneten Anlagen gilt eine maximale Traufhöhe von 3,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,00 m.

12.2 Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind Garagen unzulässig.
Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'GSt' zulässig. Durch entsprechende Beschilderung ist kenntlich zu machen, dass der Parkplatz ausschließlich der internen Nutzung zugeordnet ist (Bewohner, Mitarbeiter o.ä.).
Innerhalb der Sondergebiete SO 3 und SO 4 sind Garagen und Stellplätze ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufenster sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' zulässig.
Innerhalb des Sondergebietes SO 5 sind Garagen unzulässig.
Stellplätze sind ausschließlich innerhalb des durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten Baufensters und innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' zulässig.
Innerhalb des Sondergebietes SO 6 sind Garagen und Stellplätze ausschließlich bis zu einer Tiefe von 25 m entlang der privaten Verkehrsfläche – Anlieger mit der Zweckbestimmung ‚Hoffläche / Anliegerweg' zulässig.
Innerhalb des Sondergebietes SO 7 sind Garagen und Stellplätze unzulässig.

12.3 Die innerhalb der Sondergebiete SO 5 und SO 6 zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'St' sind ausschließlich als Flächen für offene Stellplätze herzurichten. Dabei sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze (19.1 und 19.2) zu beachten.

12.4 Die innerhalb des Sondergebietes SO 2 zeichnerisch festgesetzte Fläche für Nebenanlagen mit der Bezeichnung 'PKA' ist ausschließlich für die Errichtung und den Betrieb einer gemeinschaftlichen Pflanzenkläranlage herzustellen.
Das im Geltungsbereich anfallende Abwasser aller Nutzer ist vollständig der in Satz 1 bezeichneten Anlage zuzuführen. Stark belastetes Abwasser aus der Viehhaltung sowie unbelastetes Oberflächenwasser sind hiervon ausgenommen.

13. Verkehrsflächen - gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

13.1 Die Verkehrsfläche (Allgemeinheit) mit besonderer Zweckbestimmung ‚Zufahrtsweg' dient der Erschließung für sämtliche Kraftfahrzeugarten sowie für Fußgänger und Radfahrer. Die Benutzung durch die Allgemeinheit wird durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert (vgl. Nr. 15.1).
Der Ausbauzustand hat sich nach den funktionalen Erfordernissen (landwirtschaftlicher Betrieb, rollstuhlgerecht) zu richten.

13.2 Die Verkehrsfläche (Allgemeinheit) mit besonderer Zweckbestimmung ‚Parkplatz' dient der Unterbringung von ruhendem Kfz-Verkehr.
Zulässig sind ausschließlich offene Stellplätze.
Von der als Parkplatz festgesetzten Grundfläche sind maximal 70% als Parkplatz baulich herzurichten. Die verbleibenden 30 % sind baulich nicht zu verändern und als Grünfläche zu belassen. Zur Gliederung und Eingrünung des Parkplatzes sind 20 standortgerechte Bäume I. oder II. Ordnung zwischen den einzelnen Stellplätzen oder an deren Rand zu pflanzen.
Als standortgerechte heimische Laubgehölze sind die folgenden Arten zu verwenden:
Eiche (quercus robur)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Feld-Ulme (Ulmus campestris)
Hainbuche (carpinus betulus)
Vogelkirsche (prunus avium)
Vogelbeere (sorbus aucuparia)
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.
Durch entsprechende Beschilderung ist kenntlich zu machen, dass der Parkplatz vor dem Haupteingang ohne Beschränkung (Kunden, Besucher u.a.) benutzbar ist.

13.3 Die Verkehrsflächen (Anlieger) mit besonderer Zweckbestimmung ‚Hoffläche/Anliegerweg' dienen der eingeschränkten Erschließung für sämtliche Kraftfahrzeugarten sowie für Fußgänger und Radfahrer. Die Benutzung wird durch ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert (vgl. Nr. 15.1).
Der Ausbauzustand hat sich nach den funktionalen Erfordernissen (landwirtschaftlicher Betrieb, rollstuhlgerecht) zu richten.

13.4 Die Verkehrsfläche (Anlieger) mit besonderer Zweckbestimmung ‚Platz für Fußgänger' ist als eine der Wohnnutzung zugeordnete Platzfläche (Bewohner, Mitarbeiter o.ä.) herzustellen.

13.5 Alle Verkehrsflächen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) ausgeführt werden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (landwirtschaftlicher Betrieb, rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

13.6 Innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Denkmalschutzbereiches ist die Gestaltung der Verkehrsflächen mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen.

13.7 Bei der Anlage der Parkplatzflächen sind die Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze (19.1 und 19.2) zu beachten.

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

14.1 Die Teile baulicher Anlagen, die mit der Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.

14.2 Die folgenden mit M 1 bis M 6 bezeichneten Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a (3) BauGB dem Bebauungsplan Nr.04/29 ‚Gut Adolfshof' zugeordnet:
M 1 Streuobstwiese
M 2 Feldgehölz / Hecke
M 3 Streuobstwiese
M 4 Feuchtbiotop
M 5 Feldgehölz / Hecke (Teilflächen 5a, 5b und 5c)
M 6 Entwicklung Waldfläche (Teilflächen 6a und 6b)

14.3 Die Herstellung der in 14.2 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen hat sich nach den Gestaltungsvorgaben des Grünordnungsplanes zu richten und auf der Grundlage der 'Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen' der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135c BauGB zu erfolgen.

14.4 Innerhalb der privaten Grünflächen ‚M 1 - Streuobstwiese' sind mindestens 20 und innerhalb der privaten Grünfläche ‚M 3 - Streuobstwiese' sind mindestens 14 Obstbäume alter Lokalsorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestpflanzstärke muss 12 – 14 cm betragen.
Es wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:
Apfelsorten:
Baumanns Renette, Goldparmäne, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Klarapfel, Krügers Dickstiel, Landsberger Renette, Purpurroter Cousinot, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop
Kirschsorten:
Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedefingers Riesenkirsche, Königskirsche, Kronprinz zu Hannover
Pflaumensorten:
Hauszwetsche, Blaue Pflaume Strohsahl, Französische blaue Pflaume, Gelbe Eierpflaume

14.5 Innerhalb der privaten Grünflächen ‚M 2 –Feldgehölz/Hecke' und M 5a – M 5c Feldgehölz/Hecke' sind Feldgehölze bzw. Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen der folgenden Arten aufzubauen:

Bäume	Sträucher
Eiche (quercus robur)	Hasel (corylus avellana)
Feld-Ahorn (acer campestre)	Heckenkirsche (lonicera xylosteum)
Feld-Ulme (ulmus campestris)	Hundsrose (rosa canina)
Hainbuche (carpinus betulus)	Ohr-Weide (salix aurita)
Vogelkirsche (prunus avium)	Pfaffenhütchen (euonymus europäus)
Vogelbeere (sorbus aucuparia)	Sal-Weide (salix caprea)
	Schneeball (viburnum opulus)
	Schlehe (prunus spinosa)
	Weißdorn (crategus monogyna)

Es sind jeweils je 100 m² ein Baum I. Ordnung, zwei Bäume II. Ordnung, fünf Heister und 40 Sträucher vorzusehen. Als Pflanzmaterial sind jeweils mindestens Bäume I. Ordnung mit einem Stammumfang 18/20 cm, Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang 16/18 cm, Heister der Sortierung 150/175 und zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 zu verwenden.
Innerhalb der privaten Grünfläche ‚M 2 – Feldgehölz / Hecke' sind die Bäume im Zentrum anzuordnen.

14.6 Innerhalb der privaten Grünfläche ‚M 4 –Feuchtbiotop' ist ein durch Regenwasser gespeistes Kleingewässer mit 1.000 m² Grundfläche und einer maximalen Tiefe von 2 m herzustellen. Die Uferbereiche sind als Flachwasserzonen mit einer Böschungsneigung von 1:5 oder flacher auszubilden. Der Oberboden auf den seitlich angrenzenden Ackerflächen ist in einer Stärke von bis zu 10 cm einzuplanieren.
Ungefähr 2.900 m² sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen der unter 14.5 genannten Festsetzungen zur Artenauswahl, zur Pflanzdichte und zur Pflanzqualität als Feuchtgebüsch zu bepflanzen.
Ein Streifen von etwa 2.000 m² an der Südseite der umzugestaltenden Fläche soll sich als feuchte Hochstaudenflur entwickeln, die alle 1 bis 3 Jahre zu mähen ist, um eine Verbuschung zu verhindern.

14.7 Innerhalb der als Waldflächen festgesetzten Flächen ‚M 6a und M 6b Entwicklung Waldfläche' ist ein Wald zu begründen, der eine niederwaldartige Struktur und Nutzung erhalten soll. Nach regelmäßiger Nutzung sollen sich die Gehölze über Stockausschlag erneuern. So ist ein etwa 2 bis 5 m hoher Gehölzbestand mit Vorwaldcharakter zu entwickeln. Als Arten für einen solchen Niederwald werden Gehölze der folgenden Arten empfohlen.

Bäume	Sträucher
Eiche (quercus robur)	Hasel (corylus avellana)
Hainbuche (carpinus betulus)	Ohr-Weide (salix aurita)
	Sal-Weide (salix caprea)

Als Pflanzmaterial sind mindestens 3 – 5jährige Gehölze, Höhe 80 - 120 cm zu verwenden. Je 1.000 m² sind 350 Pflanzen einzusetzen.

14.8 Innerhalb der in Sondergebiet SO 1 nördlich und westlich der Baufenster zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Feldgehölz / Hecke' sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB jeweils mindestens 30 % der Fläche mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen der unter 14.5 genannten Festsetzungen zur Artenauswahl, zur Pflanzdichte und zur Pflanzqualität zu bepflanzen. Im verbleibenden Flächenanteil sind hochstämmige Obstbäume alter Lokalsorten mit einem maximalen Abstand von 10 m anzupflanzen. Die Mindestpflanzstärke muss 12 – 14 cm betragen. Es wird die Verwendung der unter 14.4 genannten Obstbaumarten empfohlen.

14.9 Innerhalb der am Südrand von Sondergebiet SO 7 zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese' ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB die östlich angrenzende Streuobstwiese M 1 zu erweitern.
Dazu sind 10 hochstämmige Obstbäume alter Lokalsorten anzupflanzen.
Die Mindestpflanzstärke muss 12 – 14 cm betragen.
Es wird die Verwendung der unter 14.4 genannten Obstbaumarten empfohlen.

14.10 Innerhalb der in Sondergebiet SO 7 nördlich des Baufensters zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine dreireihige Strauch- und Baumhecke überwiegend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen der unter 14.5 genannten Festsetzungen zur Artenauswahl, zur Pflanzdichte und zur Pflanzqualität anzulegen, wobei der Anteil von dorftypischen Ziergehölzen hierbei 50 % nicht überschreiten darf.

14.11 Sämtliche Gehölze der nach 14.4 bis 14.10 festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu verankern und vor Verbiss zu schützen.

14.12 Sämtliche Gehölze der nach 14.4 bis 14.10 festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

14.13 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten.
Hiervon abweichend ist von den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Erdgasleitungen ‚Kolshorn-Walle' ein Mindestabstand von 10 m und ‚Kolshorn-Sophiental' ein Mindestabstand von 8 m beidseits der Trassenachse einzuhalten.
Eine Unterschreitung der in Satz 1 und 2 genannten Abstände ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

15. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

15.1 Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G + F + L für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Allgemeinheit) ‚Zufahrtsweg' umfasst die Wegeparzelle 59/1 und 59/2 (nach Westen). Es gilt für die Allgemeinheit, für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen.

15.2 Das zeichnerisch festgesetzte Geh- und Leitungsrecht G + L für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Anlieger) ‚Hoffläche/Anliegerweg' umfasst die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Wegeparzellen 48/2 (sog. ‚Schulweg'), 55 (vom Adolphshof nach Norden), 56/1 und 56/2 (nach Osten) sowie anteilig 33/4 (Hofanlage) und gilt für die Allgemeinheit, für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen.

15.3 Das zeichnerisch festgesetzte Fahrrecht (F) für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Anlieger) ‚Hoffläche/Anliegerweg' umfasst die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte der Wegeparzellen 48/2 (sog. ‚Schulweg'), 55 (vom Adolphshof nach Norden), 56/1 und 56/2 (nach Osten) sowie anteilig 33/4 (Hofanlage) und gilt für die Anlieger (Bewohner/Mitarbeiter), für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr sowie für die für Ver- und Entsorgung zuständigen Unternehmen.

16. Immissionsschutz - gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB

16.1 Die Verbrennung von Abfällen aller Art ist weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zweck der Beseitigung zulässig.
Dieser Ausschluss betrifft auch thermische Anlagen, die im Zusammenhang mit dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb stehen.
Hiervon ausgenommen ist ein Kraftwerk, in dem nachwachsende Rohstoffe als Energieträger eingesetzt werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Anlage dem allgemeinen Stand der Technik entspricht und der entstehende Schadstoffausstoß keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 (6) Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter verursacht.

Örtliche Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO

17. Gestaltung der Gebäude

17.1 Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 6 sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm mit der festgesetzten Dachneigung zulässig.
Innerhalb von Sondergebiet SO 5 sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Walmdächer mit der festgesetzten Dachneigung zulässig.
Innerhalb von Sondergebiet SO 7 sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Walmdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer extensiven Begrünung zulässig.
Bei gegenüber den Hauptbaukörpern untergeordneten Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen sind abweichend von den Sätzen 1 - 3 geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 48° oder gering geneigte Dächer mit einer extensiven Begrünung zulässig.
Innerhalb von SO 7 sind Dachterrassen und untergeordnete am Hauptbaukörper ansetzende Dachflächen bis zu einer maximalen Größe von jeweils 40 m² hiervon ausgenommen.

17.2 Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 4, SO 5 und SO 6 ausschließlich mit naturroten Tondachziegeln zulässig.
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist innerhalb des Sondergebietes SO 3 materialunabhängig ausschließlich in den Farbtönen rot (RAL 2001 rotorange, 2002 blutorange, 3016 korallenrot), grau mittel (RAL 7000 fehgrau, 7001 silbergrau, 7005 mausgrau, 7023 betongrau, 7030 steingrau, 7037 staubgrau) oder anthrazit (RAL 7011 eisengrau, 7012 basaltgrau, 7015 schiefergrau, 7016 anthrazitgrau, 7024 graphitgrau) zulässig.
Geringfügige Abweichungen aufgrund von Materialvorgaben können ausnahmsweise zugelassen werden.
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist innerhalb des Sondergebietes SO 7 ausschließlich mit naturroten Tondachziegeln oder bei gering geneigten Dächern mit einer extensiven Begrünung zulässig. Dachterrassen und untergeordnete am Hauptbaukörper ansetzende Dachflächen bis zu einer maximalen Größe von jeweils 40 m² sind hiervon ausgenommen.
Im gesamten Geltungsbereich ist die Dacheindeckung mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, unzulässig.
Bei gegenüber den Hauptbaukörpern untergeordneten Gebäuden, Gebäudeteilen oder baulichen Anlagen sind abweichend von den Sätzen 1 - 6 auch andere Dacheindeckungen (z.B. Metalleindeckung) zulässig, wenn die Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

17.3 Dachaufbauten zur Ausnutzung von Sonnenenergie (Solarthermie, Photovoltaik) sind innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Denkmalschutzbereiches unzulässig.

17.4 Die Gebäudestellung muss der zeichnerisch in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung entsprechen. Geringfügige Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn die Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegenstehen.

17.5 Die Fassaden sind ausschließlich als Putzfassaden oder mit naturroter Klinkerverkleidung oder mit Holzbrettschalung zulässig. Kombinationen der Materialien sind zulässig.

17.6 Die Fenster und Außentüren sind ausschließlich in Holz auszuführen.

18. Gestaltung der Einfriedungen

18.1 Die erhaltenswerten Bestandteile der innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Denkmalschutzbereiches vorhandenen historischen äußeren Umfassungsmauer sind zu schützen. Bei der Ergänzung oder dem Ersatz abgängiger Abschnitte der historischen Umfassungsmauer sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

18.2 Zur Einfriedung einzelner funktional voneinander zu trennender Hofeinheiten sind neben den vorhandenen historischen Bauweisen nur folgende Bauweisen zulässig:
- lebende Hecken bestehend aus den unter 14.5 festgesetzten Arten,
- Weidezäune mit horizontalen Holzbauteilen,
- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung und
- Maschendrahtzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken.

19. Gestaltung der Stellplätze

19.1 Kfz-Stellplätze und die erforderlichen Fahrgassen müssen in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) ausgeführt werden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

20. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

20.1 Bei der Gestaltung der nicht überbauten Flächen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden.

20.2 Die nicht überbauten Flächen der Hofanlage müssen in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fugenanteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä.) ausgeführt werden, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.
Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (landwirtschaftlicher Betrieb, rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder/und wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

20.3 Innerhalb des zeichnerisch gekennzeichneten Denkmalschutzbereiches ist die Gestaltung der nicht überbauten Flächen mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen.

21. Oberflächenentwässerung

21.1 Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in einen der vorhandenen Teiche einzuspeisen oder über Zisternen einer Brauchwassernutzung zuzuführen.
Überschüssiges unbelastetes Niederschlagswasser ist in den Vorfluter abzuleiten.
Hiervon ausgenommen ist das Niederschlagswasser von Flächen, von denen wegen ihrer betrieblichen Nutzung eine potentielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft ausgeht.

Hinweise

22. Denkmalschutz

22.1 Teile des Geltungsbereiches sind als bauliche Anlage nach § 3 NDSchG ausgewiesen. Werden bei Erdarbeiten Sachen oder Spuren entdeckt, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen, wenn die Denkmalschutzbehörde nicht zuvor der Fortsetzung der Arbeiten zugestimmt hat.

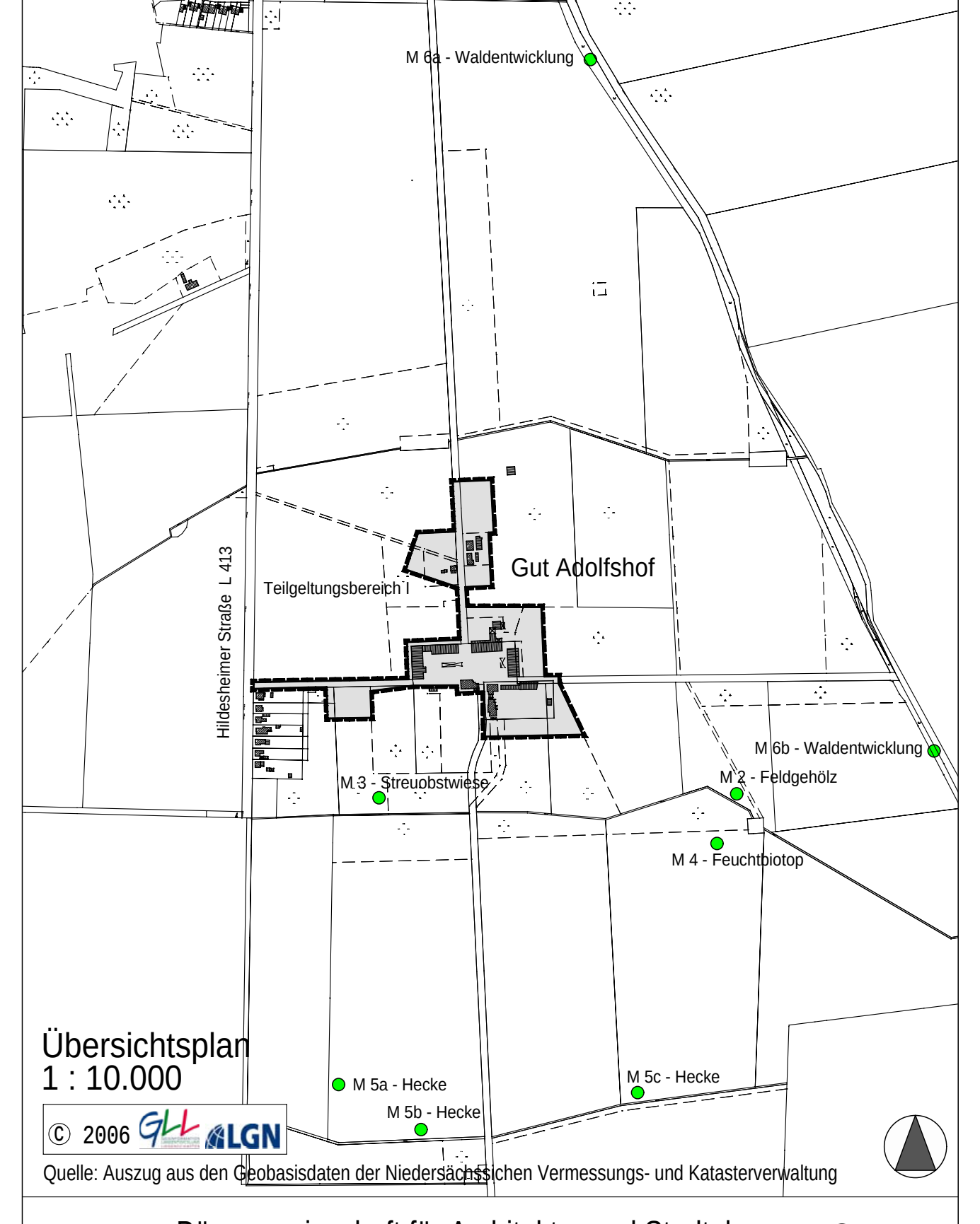
23. Kampfmittelfunde

23.1 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

24. Abwasserbeseitigung

24.1 Der gesamte Geltungsbereich ist nicht an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Lehrte angeschlossen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt ausschließlich über die hofeigene Pflanzenbeetkläranlage.
Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von gereinigtem Schmutzwasser in das Gewässer III. Ordnung ‚Flottriethe' wurde mit Datum vom 01.10.1991 bis zum Jahr 2011 erteilt.

STADT LEHRTE
Bebauungsplan Nr. 04/29
'Gut Adolfshof'
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung
September 2007



Übersichtsplan
1 : 10.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bürogemeinschaft für Architektur und Stadtplanung

Holger Möller	Peter von der Lippe
Dipl.-Ing., Architekt	Dipl.-Ing., Architekt DWB
Stadtplaner und Städtebauarchitekt	Richard-Wagner-Straße 9
Querallee 43	30177 Hannover
34 119 Kassel	Tel.: 0511/ 66 10 05
Tel.: 0561/ 78 808 70	Fax: 0511/ 39 40 260
mail@bas-kassel.de	bas-hannover@t-online.de