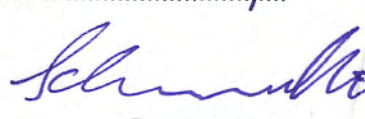


Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) der §§ 56, 96 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 159) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1988 (Nds. GVBl. S. 392) in der z. Z. gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Lehrte diesen **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** in der Gemarkung Immensen, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung und die Begründung beschlossen.

Lehrte 30.8.99

  
Bürgermeister Stadtdirektor

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte 7207 A u. C Gemeinde Stadt Lehrte, Gemarkung Immensen, Flur 4, M. 1: 500.
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1965 (Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Nds. Rechtsvereinfachungsgesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345); dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die nicht zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Öffentlichkeit übertragen.

Vermessungs- u. Katasterbehörde
Hannover - Katasteramt -
Im Auftrage

Katasteramt Hannover
0.9. SEP. 1999



Vermessungsdirektor oberret

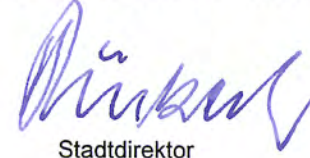
Planverfasser:
Der Entwurf des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** in der Gemarkung Immensen wurde vom planerzirkel, Büro für Städtebau und Architektur, Hildesheim erarbeitet.

Hildesheim 23.09.1999

Dipl.-Ing. Bernd Schmälzberger
Büro planerzirkel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 02.12.1998 die Aufstellung des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** in der Gemarkung Immensen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lehrte 30.8.99


Stadtdirektor

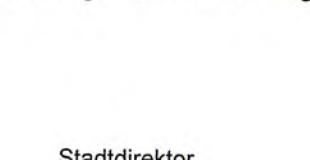
Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 29.04.1999 dem Entwurf des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** in der Gemarkung Immensen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.05.1999 bis einschließlich 21.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Lehrte 30.8.99


Stadtdirektor

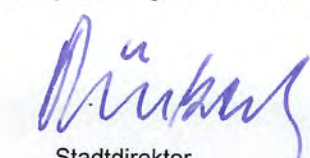
Änderung / Ergänzung
Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Den Beteiligten im Sinne von § 13 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lehrte


Stadtdirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Lehrte hat den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** in der Gemarkung Immensen nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.07.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

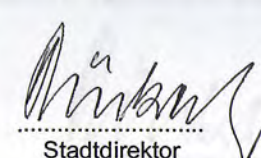
Lehrte 30.8.99


Stadtdirektor

Inkrafttreten
Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.02.2000 im Amtsblatt Nr. 7 für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.
Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist damit am 17.02.2000 rechtsverbindlich geworden.

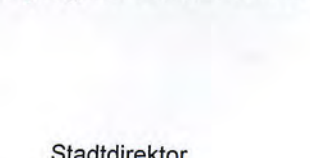
Lehrte, den 9.2.2000




Stadtdirektor

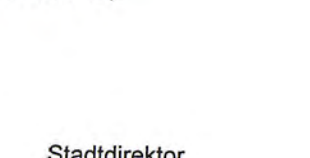
Beitriffsbeschluss
Der Rat der Stadt Lehrte ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Lehrte


Stadtdirektor

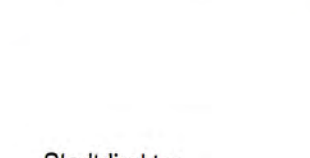
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Lehrte


Stadtdirektor

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Bekanntmachung des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“** sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Lehrte


Stadtdirektor

Planteil B

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG**
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 - Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 1 - 11 a BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO**
Zulässig sind:
 - Wirtschaftsanlagen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinrenten einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzflächen und landwirtschaftliche Nebenanlagen
 - sonstige Wohngebäude
 - Einstellungs- und Werkstatt-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche ZweckeAlle weiteren nach § 5 Abs. 1 BauNVO zulässigen Betriebe werden ausgeschlossen.
 - Gargen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen**
Gargen, Carports und sonstige überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auszuweisen. Dies gilt nicht für offene Müllbehälter, Entleerungen, Gerätschaften, Nebenanlagen für die Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme, Freizeite- und Hobby-Gewächshäuser, letztere von max. 10 m² Grundfläche.

- Traufhöhe gem. § 18 Abs. 1 BauNVO**
Die im Zeichnungsplan festgesetzten Traufhöhen gelten als Maximalwerte. Als Traufhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schwellpunkt der Wand mit der Dachtraufe. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird auf die Höhenlage der Geländeoberfläche festgelegt. Für die Geländeoberfläche ist die Höhe der Gehwegkantenlinie des erschlossenen Giehs (Wege als Höhenbezugsnetz) festgelegt. Die festgesetzte Traufhöhe kann im Einzelfall auf einer maximalen Gebäudelängenkante von 10,0 m überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven Erfordernissen (z.B. Entwässerung, Giebelstelen) notwendig wird.

- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
Die Begründungsmaßnahmen erfolgen auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzleistungen nach § 135 a BauGB.

- Beauftragung der privaten Grünflächen**
(§ 1 a Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Wände und Dächer von Nebengebäuden sind fachgerecht mit Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Die private Grünfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Streuobstwiese ist eine 600 m² große Streuobstwiese mit standortheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Regenwasserabflüsse sind als Bestand in der privaten Grünfläche zu erhalten.

- Begründung der Bodenversiegelung**
(§ 1 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten sowie die privaten Wohnwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu belagern (Pflastersteine, wasserdurchlässige Pflasterfläche, wasserbündende Deckenstrukturen).

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**
gem. § 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich für die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 05/15 „Seniorenwohnanlage“ OT Immensen.

- Dächer**
 - Dachneigung**
Es sind nur geringe Dachneigungen mit einer Dachneigung von 5° bis 50° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude sowie Gargen und Nebenanlagen. Abweichend von Satz 1 dieser Festsetzung können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn es sich um beplante Grün- oder Grasdächer handelt.

- Dachform**
Zugelassen sind nur gleichschenkelige Sattel-, Wal-, und Pultdächer. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäude sowie Gargen und Nebenanlagen.

- Dachfarbe**
Dächer müssen in roter Farbe gedeckt werden. Die Farbe rot ist durch das RAL-Farbregister bestimmt. Die Farbbedeckung bildet die Übersichtsfläche RAL 72 zum Farbregister RAL 40 mit folgenden Farben und Zwischenstufen:
aus der Farbreihe Rot die Farben:
RAL 3000 Feuerrot RAL 3002 Karminrot RAL 3003 Rubinrot RAL 3005 Weinrot
RAL 3009 Oxydrot RAL 3011 Eisenrot RAL 3013 Tomatenrot RAL 3016 Korallenrot
Ausgenommen von der Regelung der Dachdeckungsmaterialien sind Gargen mit Flachdach, Wintergärten, Dachflächenfenster und Spaltentriebe.

- Begründung baulicher Anlagen**
Offene Carports und die Dächer von Gargen mit Flachdach sind zu begrünen.

- Fassaden**
Die Fassaden sind zumindest zur Hälfte in der für die Ortschaft Immensen typischen Fassadenart und -farbe zu gestalten mit einem Körner-, Holz- oder keramischen Platz. Die Fassaden kann auch aus Teilen aus anderen Fassadenmaterialien (z. B. Kupfer, Zinkblech usw.) bestehen, wenn zum überwiegenden Teil die vorgeschriebenen Fassadenmaterialien verwendet wurden.

- Ordnungswidrlichkeit**
 - Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Bauarbeiten ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 89 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen die Vorschriften der §§ 1 bis 3 mit ihren Unterpunkten dieser Örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 10.000 DM geahndet werden.

Planteil A

