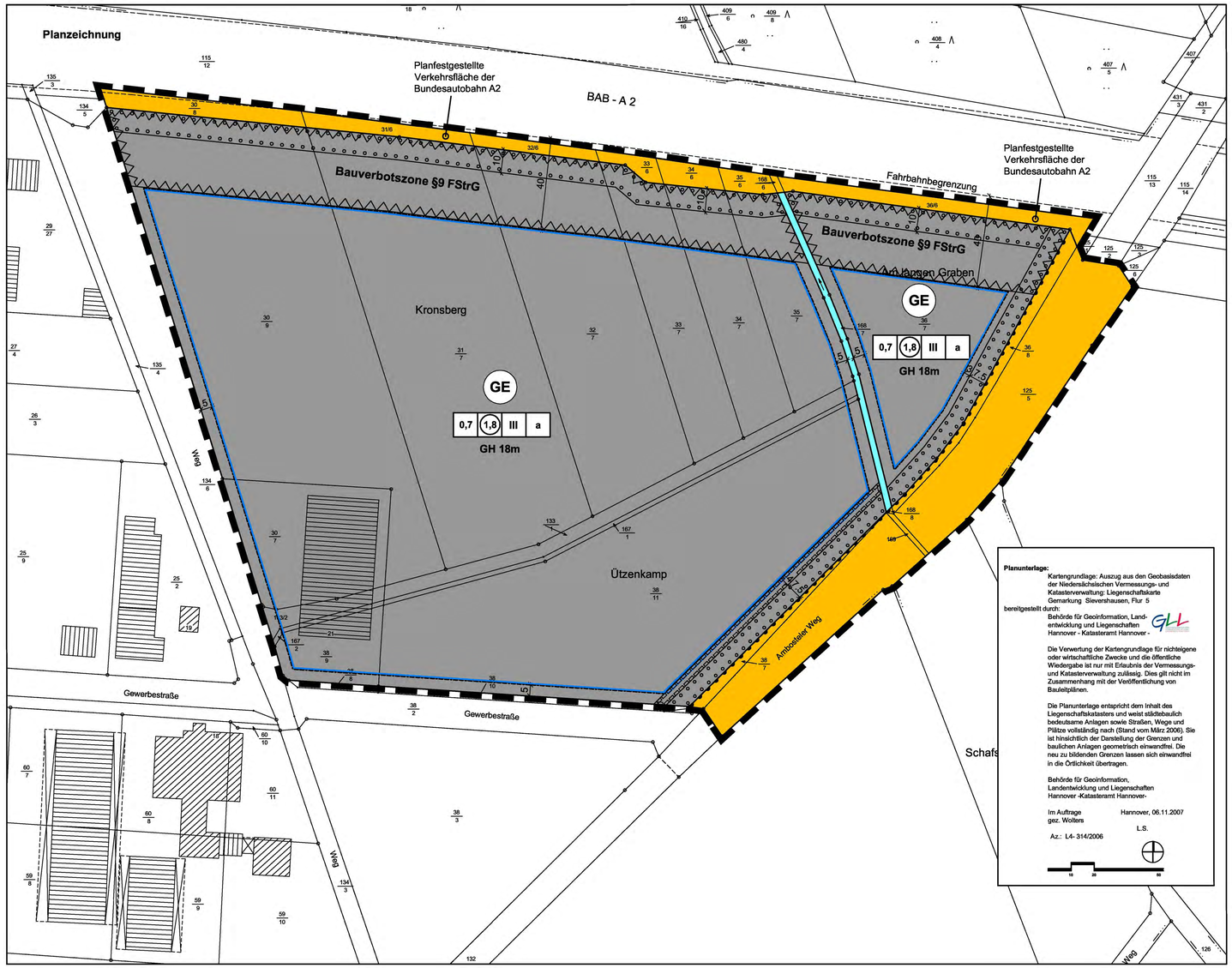


Planunterlage:

Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung: Liegenschaftskarte Gemarkung Sievershausen, Flur 5

bereitgestellt durch:
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover - Katasteramt Hannover -

Die Verwertung der Kartengrundlage für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterverwaltung zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist städtebaulich bedeutsame Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover -Katasteramt Hannover-

Im Auftrage
gez. Wolters

Hannover, 06.11.2007

L.S.

Az.: L4- 314/2006

10 20 50

Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,7 — Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO)

1,8 — Geschoßflächenzahl (GRZ) (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs.2 Nr.3 BauNVO i.V.m. §20 Abs.1BauNVO)

GH 18m — Höhe baulicher Anlagen gemessen über der mittleren Höhe der angrenzenden Gewerbestraße an der Straßenbegrenzungslinie (§16 Abs.2 Nr.2 i.V.m. §20 BauNVO)

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§22 BauNVO): Es gilt die offene Bauweise ohne die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50m

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche öffentlich (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5. Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Gewässer, Graben (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

6. sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen(§9 Abs.1 Nr.24a BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Unterhaltung des Grabengewässers zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen auf denen Nutzungs- und Bebaubarkeitseinschränkungen gem. §9 FStrG bestehen (§9 Abs. 6 BauGB)

Hinweise:

1. In der im Plan gekennzeichneten Bauverbotszone gelten die Beschränkungen des §9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG).
   Weiterhin sind die grundsätzlichen Regelungen zu Werbeanlagen an Autobahnen aus dem allgemeinen Rundschreiben ARS 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW) im Plangebiet zu beachten:
   - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und in der Höhe beschränkt (siehe textliche Festsetzungen zur Höhenbeschränkung)
   - Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände sind unzulässig
2. Die Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerungsflächen sollten anhand des 10 jährigen Bemessungsregens berechnet werden. Folgende Flächen/ Volumina sind voraussichtlich erforderlich:

Niederschlagswasserrückhaltung:	0,030 bis 0,036 m³	pro m² abflusswirksame Fläche
Niederschlagswasserversickerung:	0,080 m³	pro m² abflusswirksame Fläche
Rigolensystem:	0,034 m³	pro m² abflusswirksame Fläche

   Die vorstehenden Angaben ersetzen nicht die Berechnungen, die für jedes Grundstück unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten (erheblich differierende Grundwasserstände, kleinflächig schwankende Bodenverhältnisse, Art der Nutzung) erforderlich werden. Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist für jedes Vorhaben nachzuweisen.
3. Soweit belastetes Niederschlagswasser im Plangebiet anfällt, dass als Schmutzwasser zu behandeln ist, ist nur eine gedrosselte Einleitung zulässig.
4. Gemäß der Stellungnahme des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde im Plangebiet zu rechnen. Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. §10 I.V.m. §13 NDSchG. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden den angestrebten Beginn der Erdarbeiten mindestens acht Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lehrte sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, z.Hd. Herrn Dr.W. Gebers, Scharnhorststraße 1, 30175 zu richten. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
5. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine ständige Grundwasserhaltung kann seitens der Unteren Wasserbehörde nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.08/8A "Östlich der Gewerbestraße"

§1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1. In den Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Verund Bearbeitung von Gütern einschl. Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 700 m² Verkaufsfläche gelten als untergeordnet.
2. Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Tankstellen und Lagerplätze für Heizmaterialien, Schrott und Gefahrgüter unzulässig sind.
3. Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Sinne des §8 Abs.3 Nr.3 BauNVO im Plangebiet unzulässig sind.
4. Je Betrieb ist nur eine Betriebswohnung im Sinne des §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Betriebswohnung ist weiterhin dass durch Ausrichtung der Wohnung oder passiven Lärmschutz gewährleistet wird, dass in den Aufenthalts- und Schlafräumen ein Innenschallpegel von tags 45 dB(A) und nachts 30dB(A) eingehalten wird.
5. Gemäß §18 BauNVO wird festgesetzt, dass die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auch für Werbeanlagen gilt.

§2 Führung der Versorgungsanlagen und -leitungen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB) Flächen die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs1 Nr. 21 BauGB)

1. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, das von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Unterhaltung des Grabens abgewichen werden darf, wenn die Zuweguing über andere Flächen einvernehmlich zwischen Begünstigtem und dem betroffenen Grundstückseigentümer dauerhaft über Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert wurde.
2. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 21 wird festgesetzt, dass zwischen jedem Baugrundstück im Plangebiet und dem das Plangebiet querenden Graben ein durchgängiges Leitungsrecht für einen Überlauf der Niederschlagswasserbehandlung, -rückhaltung bzw. -versickerung auf allen zwischenliegenden Grundstücken durch Baulast oder Grunddienstbarkeit dauerhaftzu sichern ist.

§3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

1. Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen vollflächig mit einer abgestuften Gehölzhecke mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Pflanzliste zu bepflanzen ist. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe und zwischen den Reihen soll nicht mehr als 1,5m betragen.
2. Die Anpflanzungen sind auf der Grundlage der Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenbeiträgen gemäß §135c BauGB auszuführen.

§4 Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Erreichen der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 08/8A tritt der bisher rechtswirksame Bebauungsplan Nr.08/8 außer Kraft.

§5 Örtliche Bauvorschrift gemäß §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 56,97 und 98 NBauO

Gemäß § 56 Abs.1 Nr. 8 NBauO ist das Niederschlagswasser der gewerblichen Bauflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück bis auf den natürlichen Gebietsabfluß einer landwirtschaftlichen Nutzfläche rückzuhalten, das unbelastete Niederschlagswasser ist soweit möglich zur Versickerung zu bringen. Abweichend davon kann auch eine einvernehmlich über Baulasten gesicherte zentrale Niederschlagswasserbehandlung, -rückhaltung bzw. -versickerung gewählt werden.

Bäume		Sträucher und Gehölze	
Quercus robur	- Stieleiche	Acer ampestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Gemeine Birke	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Haselnuß
Tilia cordata	- Winterlinde	Ligustrum vulgare	- Liguster
Malus sylvestres	- Wildapfel	Rosa canina	- Wildrose
Prunus avium	- Vogelkirsche	Crataegus spec.	- Weißdorn
Pyrus pyraster	- Wildbirne	Prunus spinosa	- Schlehdorn
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
		Euonymus europaeus	- Europäisches Pfaffenhütchen
		Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche

STADT LEHRTE, REGION HANNOVER

Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 und §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr.08/8A "Östlich der Gewerbestraße" bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen am 26.09.2007 als Satzung beschlossen.

L.S.

Lehrte, den 12.11.2007

Bürgermeisterin gez. Voß

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr.14a, 39167 Ixleben, Gretchenstr.27, 30161 Hannover erarbeitet

L.S.

Hannover, den 05.10.2007 gez. J. Funke Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 26.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.08/8A "Östlich der Gewerbestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 06.09.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lehrte, den 12.11.2007 gez. Voß Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.05.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.05.2007 bis 25.06.2007 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehrte, den 12.11.2007 gez. Voß Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs.2 Satz 4 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehrte, den 12.11.2007 gez. Voß Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß §10 Abs.3 BauGB am 22.11.2007 im gemeinsamen Amtsblatt Nr.45 für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.11.2007 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 03.12.2007 gez. Voß Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung der in §214 Abs.1 Satz1 Nr.1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes oder eine gem. §214 Abs.2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie gemäß § 214 Abs.3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

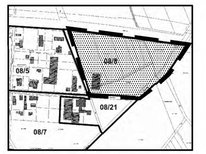
Lehrte, den Bürgermeisterin

Beglaubigung der Abschrift

Es wird hiermit beglaubigt, dass die vortiegende Abschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 08/08A der Stadt Lehrte übereinstimmt

Lehrte, den

Umgebung des Bebauungsplangebietes (Auschnitt aus der Topo. Karte 1:10000)



Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers: Nieders.Landesvermessungsamt-Landesvermessung Stand: 1996

BEBAUUNGSPLAN NR.08/8A

"Östlich der Gewerbestraße"

Ortschaft Sievershausen

rechtsverbindliche Fassung

Abschrift

Maßstab 1:1000