

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete, § 6 BauNVO
Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl, § 20 (2) BauNVO
Grundflächenzahl, § 19 (1) BauNVO
Max. Höhe (Oberkante Gebäude) über Bezugspunkt, § 18 (1) BauNVO, Klammerwert: Ausnahmsweise zulässige Höhe (siehe textl. Festsetzungen § 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise, § 22 (1) BauNVO
Baugrenze, § 23 (1) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Versickerungsbecken, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, hier: Schmutzwasser, § 9 (1) Nr. 21 BauGB, § 9 (6) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Emissionskontingente (Tag/Nacht, siehe textl. Festsetzungen § 6), § 9 (1) Nr. 24 BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Dachneigungen

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind ausschließlich geneigte Satteldächer mit einer Mindestneigung von 20 Grad zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete An- oder Vorbauten.

§ 2 Materialien / Farben im Mischgebiet

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind als Fassadenmaterialien zulässig: Holzverkleidungen, rote und braune Klinker sowie weißer und grauer Putz, jeweils in nicht glänzender Ausführung.

Als Dacheindeckungen sind feste Bedeckungen in rot oder braun in nicht glänzender Ausführung sowie begrünte Dächer zulässig. Ergänzend hierzu sind Solaranlagen (Solarkollektoren und Photovoltaikmodule) zulässig.

Als Farben im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Weiß: RAL 1001, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016.
Grau: RAL 7032, 7035, 9002, 9018.

sowie entsprechende handelsübliche Mischungen.

§ 3 Farben im Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet sind als Fassadenfarben zulässig: rot, braun, weiß und grau, jeweils in nicht glänzender Ausführung.

Als Farben im Sinne dieser Vorschrift gelten die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840 HR entsprechen:

- Rot: RAL 2001, 2002, 3000-3005, 3009, 3013.
Braun: RAL 8003, 8004, 8007, 8008, 8012, 8015, 8016, 8024.
Weiß: RAL 1001, 1013, 1014, 1015, 9001, 9010, 9016.
Grau: RAL 7032, 7035, 9002, 9018.

§ 4 Werbeanlagen im Misch- und Gewerbegebiet

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur direkt am Gebäude bis unterhalb der Traufe / Dachkante auf maximal 20 % einer jeweiligen Gebäudeseite (ohne Dachflächen) zulässig. Ausnahmen hiervon sind Flaggen / Fahnen.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklichtschaltung sowie Leuchtfarben nach RAL sind unzulässig.

Werbeanlagen sind ausschließlich auf der der Straße Zur Hilgenwiese zugewandten Gebäudeseite zulässig.

§ 5 Lage von Versorgungsleitungen

Die Versorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation hat unterirdisch zu erfolgen, folgen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I 2011, Nr. 39, S. 1509).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich A:

§ 1 Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO
Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Einschränkung in § 2, Liegehäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bertschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Nicht zulässig sind:
- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Einzelhandelsnutzungen im GE, § 1 (5) Satz 1 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsfächenanteile von unter 20 % der Bruttogeschossfläche der Betriebsstätte und nicht mehr als 700 m² Verkaufsfläche gelten als untergeordnet.

§ 3 Mischgebiete, MI 1 / MI 2, § 6 BauNVO

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt, das gemäß § 1 (4) Nr. 1 BauNVO in die Teilbaugebiete MI 1 und MI 2 gegliedert wird.

Teilbaugebiet MI 1

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Teilbaugebiet MI 2

Zulässig sind:
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie,
- sonstige (nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

§ 4 Bezugshöhe für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, § 16 BauNVO

Der für die Oberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzte Klammerwert gilt ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche, GR, von 200 m² und ausschließlich für Silobauten. Der Klammerwert gilt nicht für Funkmasten, Richtfunkantennen und Werbeanlagen.

§ 5 Ein- / Ausfahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Der Pflanzstreifen an der Straße zur Hilgenwiese darf durch max. zwei Ein-/Ausfahrtsbereiche auf einer Gesamtbreite von 12 m unterbrochen werden, wobei ein Ein-/Ausfahrtsbereich nicht breiter als 7,50 m sein darf.

§ 6 Immissionsschutz, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im festgesetzten Gewerbegebiet, GE, sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgen angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:
LEX tags: 65 dB(A)/m²,
LEX nachts: 50 dB(A)/m².
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf, Ausgabe Sept. 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallpegels hinzurechnet werden.

Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

§ 7 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Sämtliches im Gewerbegebiet anfallendes Niederschlagswasser ist dem festgesetzten Versickerungsbecken zuzuführen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist anhand des DWA-Merkblattes M 153 hinsichtlich seiner Schadstoffwirkung und der erforderlichen Behandlungsmaßnahmen zu bewerten.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation, § 9 (1a) BauGB

Sämtliche Anpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135 c BauGB auszuführen.

Die Rand-/Böschungsbereiche des festgesetzten Versickerungsbeckens, VB, sind naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

Die Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

§ 9 Geh-/Fahr- und Leitungsrecht, § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Sicherung einer Fläche für eine Schmutzwasserentsorgungsleitung mit Anschluss an den im Jetterieweg vorhandenen SW-Kanal.

Geltungsbereich B:

§ 10 Ersatzfläche

Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenfläche ist aus der ackerbaulichen Intensivnutzung zu nehmen und mittels Grünlandensaat zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche zu entwickeln. Dazu dient der Verzicht auf Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel. Es ist eine zweischürige Mahd vorzunehmen.

Die Maßnahme ist in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer durchzuführen.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Planungsamt der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31 275 Lehrte, eingesehen werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Altlasten

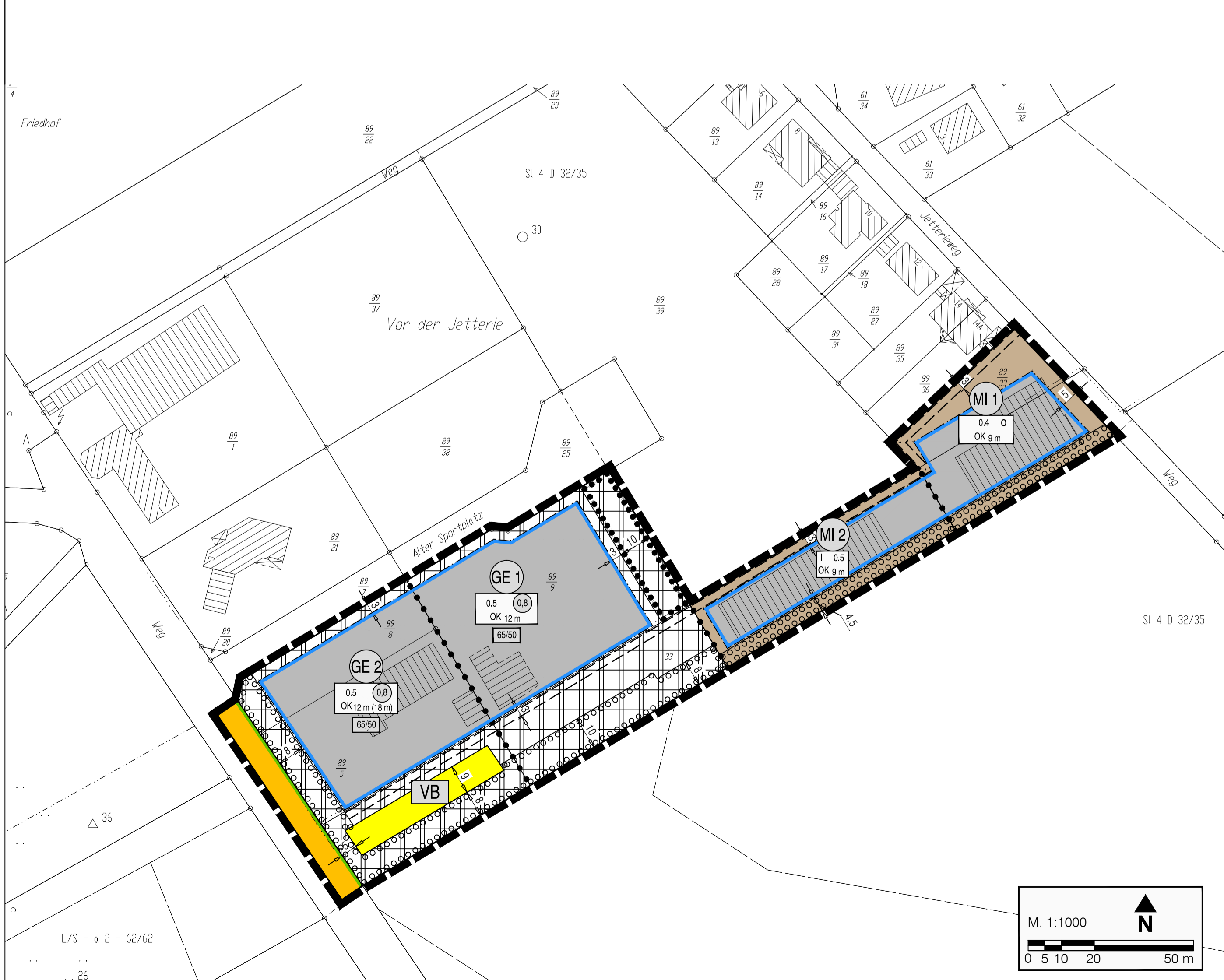
Teile des Plangebietes gelten als altlastenverdächtige Fläche. Die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

II. Denkmalschutz / Bodenfunde

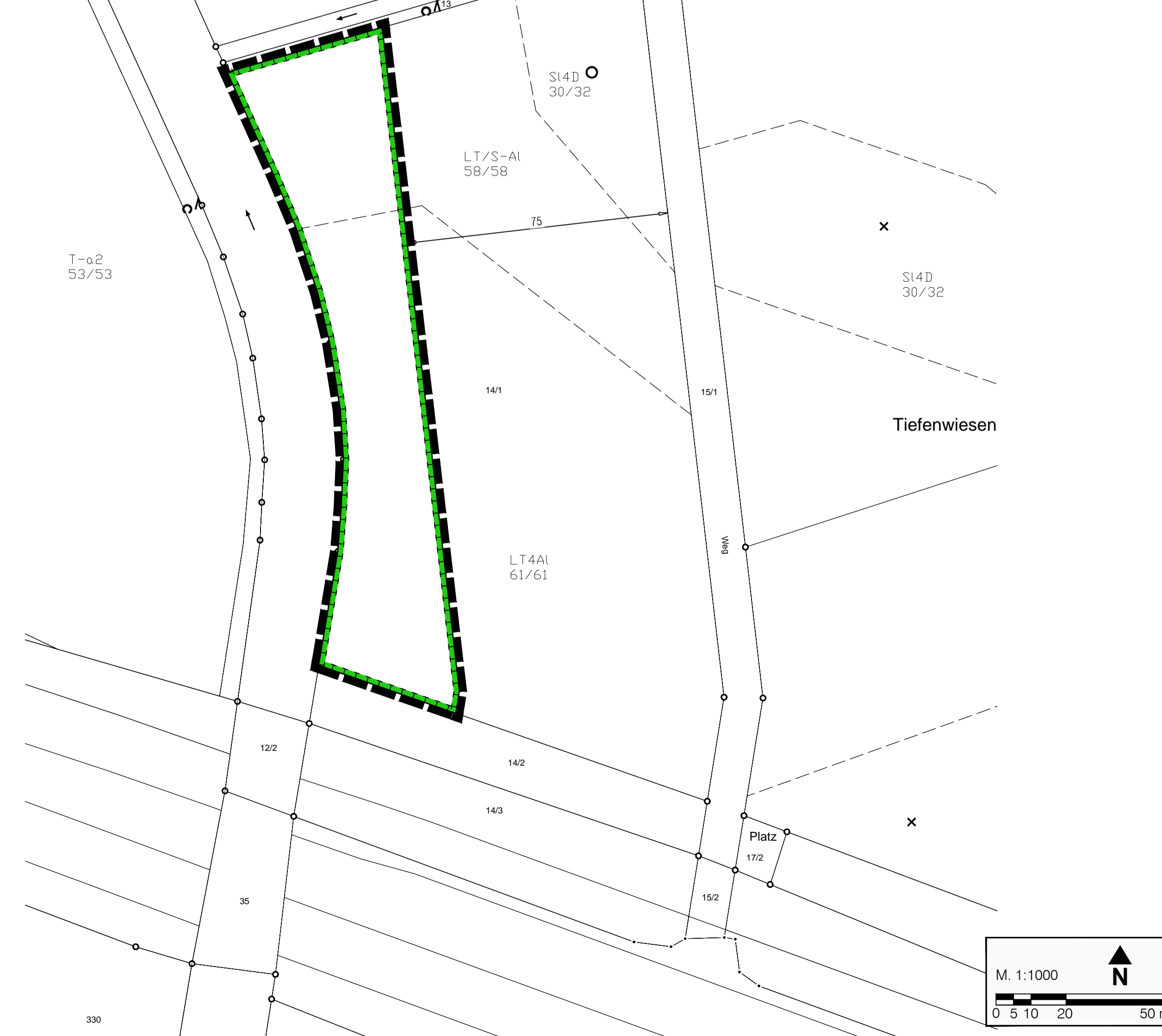
Die dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 i.V.m. § 10 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Diese wird unter bestimmten Bedingungen, die im Einzelnen Gegenstand der Baugenehmigung sind, erteilt. Es gelten generell für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG).

Die rechtzeitige schriftliche Anzeige des Beginns der Arbeiten erfolgt an die Stadt Lehrte, Untere Denkmalschutzbehörde, mit Durchsicht an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Schamhorststraße 1, 30 175 Hannover.

Geltungsbereich A:



Geltungsbereich B:



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Nds. Bauordnung (NBO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Lehrte diese Bebauungsplan Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit zweigeteiltem Geltungsbereich mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung in seiner Sitzung am 26.06.2013 beschlossen.

Lehrte, den 04.09.2013
L.S.
gez. Sidortschuk
Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1: 1000
Gemarkung Steinwedel Flur 3, 9 u. 13 (Geltungsbereich A)
Flur 12 (Geltungsbereich B)

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

© 2011/2012 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Katasteramt -

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2011 / 21. Februar 2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen - Regionaldirektion Hannover - Katasteramt -

Im Auftrage Hannover, 20.08.2013
gez. Kleinwächter
Seigel

Az.: L4-489/2011 sowie L4-167/2012

Planverfasser: Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, 23.07.2013
gez. Gerd Schneider
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 09.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und in seiner Sitzung am 02.05.2012 die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehrte, den 04.09.2013
gez. Sidortschuk
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 02.05.2012 dem Entwurf der Bebauungsplans Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung inklusive der nach Einschätzung der Stadt wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 01.06.2012 bis einschließlich 02.07.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehrte, den 04.09.2013
gez. Sidortschuk
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Lehrte hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am 26.06.2013 als Satzung sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Lehrte, den 04.09.2013
gez. Sidortschuk
Der Bürgermeister

Bekanntmachung: Der Bebauungsplan Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.09.13 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 35 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.09.13 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 30.09.2013
gez. Sidortschuk
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften: Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 09/09 „Zur Hilgenwiese Süd“ mit örtlichen Bauvorschriften sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerkes gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Lehrte, den 2014
Der Bürgermeister

Beglaubigung: Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Planschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Lehrte, den
Der Bürgermeister

Stadt Lehrte
Bebauungsplan Nr. 09/09
„Zur Hilgenwiese Süd“
mit örtlichen Bauvorschriften
in Steinwedel
mit zweigeteiltem Geltungsbereich (A und B)



ABSCHRIFT

Stand: 04.04.2013
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB