



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Geltungsbereich Teil A (Baugebiet) und Teilbereich B (Ersatzland Kleingärten)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO -)

- WA** 1.1,3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- WA** 1.1,3 Allgemeine Wohngebiete nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- GRZ 0,4** offene Bauweise
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl, Höchstmaß nur Hausgruppen zulässig
- III** Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- II - III** Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- FH** Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.6 Hauptfirstrichtung

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und 16 BauGB)

- 6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) **Zweckbestimmung:** Ruhender Verkehr
- 6.3 Ruhender Verkehr
- 6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
- 6.4c Einfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 9 Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- 10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) **Zweckbestimmung:** Regenrückhalteanlage für das Niederschlagswasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 16 BauGB)

- 13.2c Bindungen für die Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.2f Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- 13.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), soweit solche Festsetzungen nicht durch andere Vorschriften getroffen werden

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- GGa** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen
- 15.5a Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

Lärmpegelbereiche

- IV** Lärmpegelbereiche maßgeblicher Außenlärmschutzpegel in dB(A)

Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke

Entwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den mit WA gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

§ 2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO).
Im WA 1.1 und WA 1.2 ist beim Bau einer Kindertagesstätte ausnahmsweise eine abweichende Bauweise (a) zulässig. In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Abstand zur Grenze halten, sie dürfen jedoch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauNVO).
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 2 und WA 4 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebieten je angefangene 530 m² Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese flächenmäßig untergeordnet ist. Von einer Untereinanderung wird ausgegangen, wenn diese zweite Wohneinheit 40 % der gesamten Wohnfläche nicht überschreitet.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)
1. In den Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 und WA 4 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten 9,00 m. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine und Antennen.
2. In den Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten 14,00 m. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine und Antennen.
3. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.

§ 5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 ist die Längsachse der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB entsprechend der festgesetzten Stellung der baulichen Anlage auszubilden. Davon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

§ 6 Garagen und Nebenanlagen

(§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)
Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen.

§ 7 Flächen für Gemeinschaftsgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 17 Abs. 10 BauNVO)
1. Die innerhalb des WA 2 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen den Wohngebäuden innerhalb des WA 2.
2. Die innerhalb des WA 2 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) kann im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsgaragen ausnahmsweise überschritten werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb des WA 2 sind mit Gehrechten zugunsten der Grundstücke innerhalb des WA 2 zu belasten, mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zur Pflege und Unterhaltung der im Norden angrenzenden Grünfläche Beauftragten.
2. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen innerhalb des WA 3.1 sind mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger und mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der zur Pflege und Unterhaltung der im Norden angrenzenden Grünfläche Beauftragten zu belasten.

§ 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3. Die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an der betreffenden Fassade der Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete unterschritten wird.
4. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau lufttechnischer Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Schallschutzmaßnahmenverordnung erfolgen.
Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an der betreffenden Fassade ein Pegel aufgrund von Verkehrslärm von 45 dB (A) nachts unterschritten wird.
5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 2 und WA 3.1 sind die Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) an der lüftungsgünstigen Gebäudeseite im Süden anzuordnen.

§ 9 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Die Begrünungsmaßnahmen sind auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135c BauGB auszuführen.
2. Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht versiegelbaren Flächen der Grünflächen sind gemindert zu gestalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Wegen aus versickerungsstümmigem Material zulässig.
4. Die zentrale Versickerungsanlage ist naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.
5. Die innerhalb der Verkehrsflächen festgesetzten Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.
6. Die Straßenelemente im Bereich der Straße „Im See“ sind zu erhalten und bei Abgang im Nahbereich zu ersetzen.
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Straße „Im See“ ist in den festgesetzten Einfahrtbereichen eine Zufahrt zu den Grundstücken in einer Breite von 3 m zulässig.

§ 10 Externe Kompensationsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Umweltbericht auf städtischen Flächen in der Gemarkung Innerseen, Flur 6, (Flurstücke 23, 25, 26, 28/1 jeweils in Teilen) auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135c BauGB hergestellt und dauerhaft unterhalten.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte eingesehen werden.

HINWEIS:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I, Seite 1057).

Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung

§ 1 Dächer

1. Es sind nur Sattel-, Warm-, Krüppelwalm- und Puttdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Hiervon ausgenommen sind sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. In den Wohngebieten WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 muss die Länge des Firstes mindestens 1/3 der Traufhöhe des Hauptgebäudes betragen.
2. Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt werden.
3. Der First ist entsprechend der Längsachse der Gebäude auszurichten. Bei Reihenhäusern bezieht sich die Längsachse auf die gesamte Reihenhauseinheit. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudebereiche und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
4. Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbpalette der RAL 840 RfR sowie der Zwischentönen dieser Farbpalette zulässig:

Bezeichnung	RAL 2002 Blutorange	RAL 3003 Rubinrot
RAL 2001 Rotorange	RAL 3002 Kaminrot	RAL 3007 Schwarzrot
RAL 3004 Purpurrot	RAL 3005 Weinrot	RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3009 Oxidrot	RAL 3011 Braunrot	
RAL 3016 Korallenrot		
Bezeichnung	RAL 8003 Lehnbraun	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8002 Signalbraun	RAL 8011 Nusssbraun	RAL 8012 Rotbraun
RAL 8007 Rotbraun	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 8016 Mahagonibraun
RAL 8014 Sepiabraun	RAL 8015 Anthrazitgrau	RAL 8028 Terrabraun
RAL 8019 Graubraun	RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 7011 Eisengrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7024 Graphitgrau	
RAL 7024 Graphitgrau	RAL 9005 Tiefschwarz	RAL 9011 Graphitschwarz
RAL 9004 Signalschwarz		

Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachfenster und Wintergärten.

5. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Dachaufbauten.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

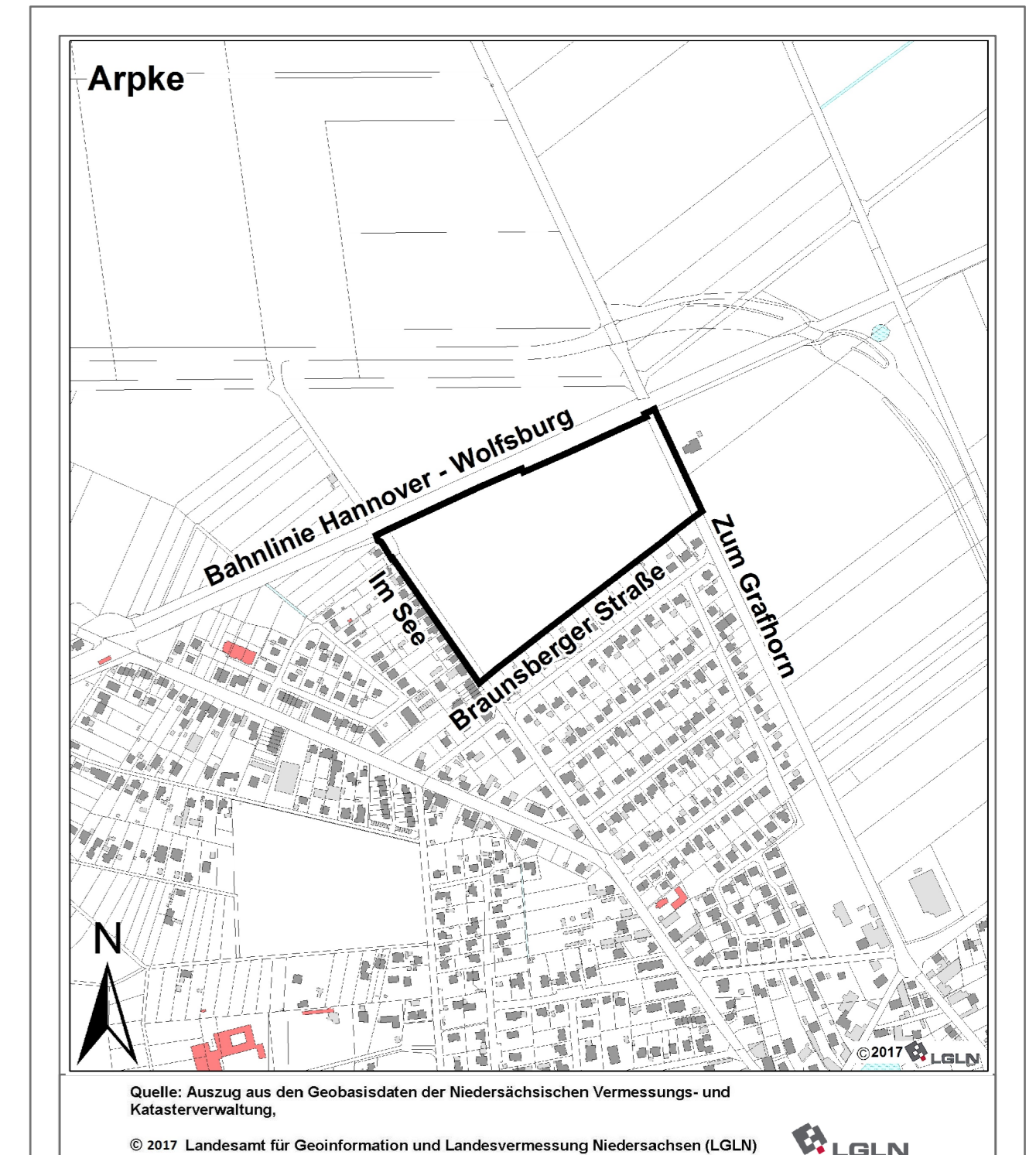
Die Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude darf im Mittel nicht höher als 0,80 m über der Bezugshöhe liegen. Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m nicht höher als 0,80 m sein.

§ 4 Versorgungsanlagen

Die Versorgung mit Strom, Gas, Telekommunikation hat aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu erfolgen.



Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Abschrift

STADT LEHRTE, REGION HANNOVER			
<p>Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Äußerungsverordnungssetzungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722), sowie des § 34 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in der jeweils z. Zt. geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 03/21 „Im See“ in Arpke als Satzung beschlossen.</p> <p>L. S. Lehrte, den 30.5.2018 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen Kartungrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterentwicklung © 2017 LGLN Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.07.2017). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einzuwirken. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einzuwirken möglich. Perre, den 16.03.2018 L. S. gez. Gähler Unterschrift Öffentl. best. Vermessungsgang</p>	<p>Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte. Lehrte, den 29.05.2018 gez. Hämpe Planverfasser</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Lehrte, den 30.5.2018 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>
<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.01.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Lehrte, den 30.5.2018 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.06.2018 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 25 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.06.2018 rechtsverbindlich geworden. Lehrte, den 29.6.2018 gez. Sidortschuk Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine beschränkte Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Lehrte, den _____ Bürgermeister</p> <p>Mängel des Abwägungsvorgangs Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden. Lehrte, den _____ Bürgermeister</p>	<p>Beglaubigung Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt. Lehrte, den _____ Der Bürgermeister Im Auftrage</p>