

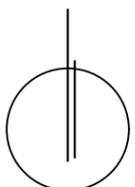
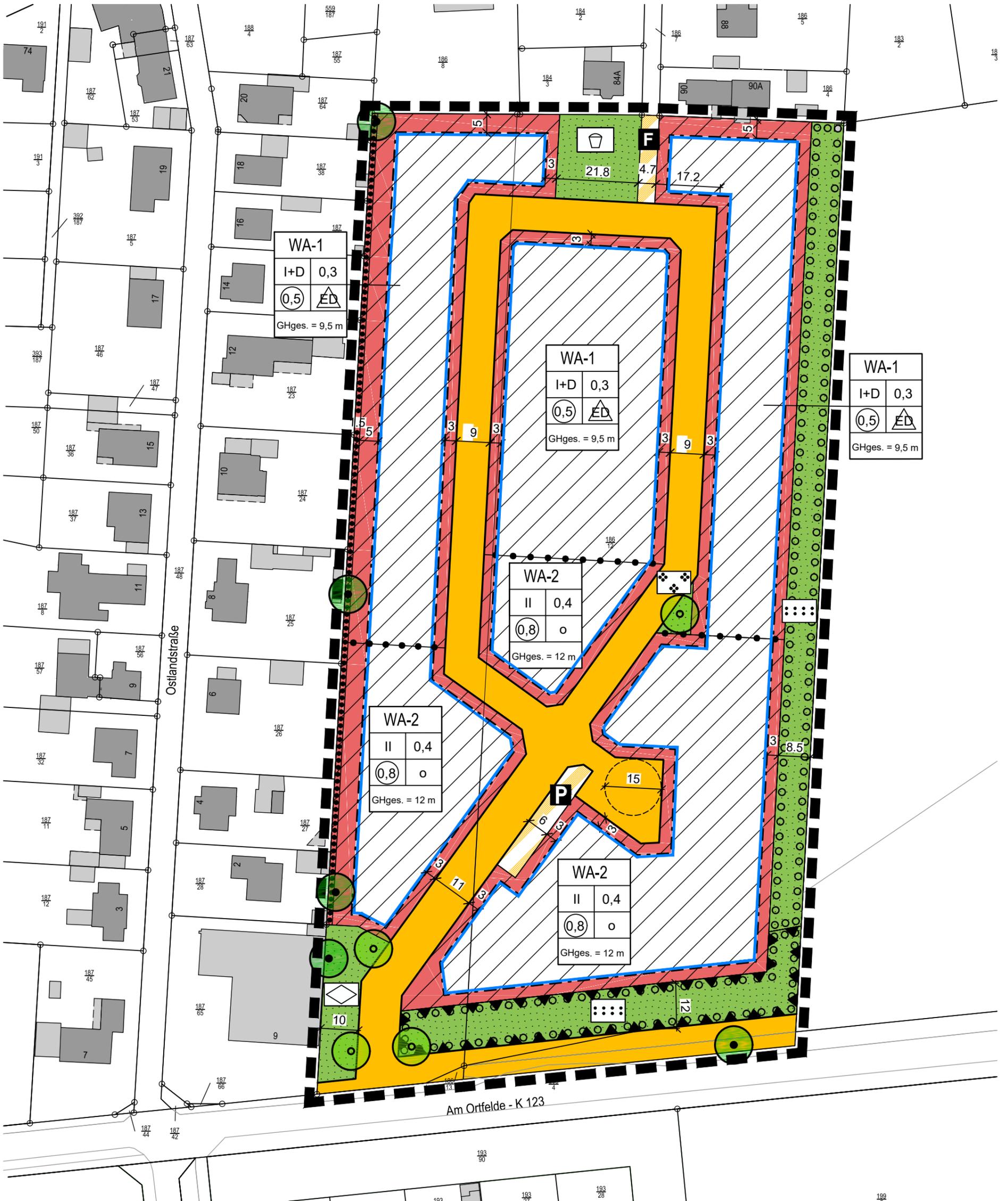


Bebauungsplan Nr. 09/11
„Am Ortfelde“
in der Gemarkung Steinwedel
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

- Entwurf -

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Planfassung zum Veröffentlichungsbeschluss
(Stand: 23.10.2024)



M 1 : 1.000



Verfasser:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Entwurf zum Veröffentlichungsbeschluss

Stand: 23.10.2024

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete WA-1 / WA-2

0,3/0,4 Grundflächenzahl GRZ



Geschossflächenzahl GFZ

I+D max. 1 Vollgeschoss + Dach-/Vollgeschoss zulässig

II max. 2 Vollgeschosse zulässig

GHges. max. zulässige Gesamthöhe von Gebäuden

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— — — — — Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: 'Fuß-/ Radweg'

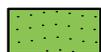


'Fuß-/ Radweg'



'öffentliche Stellplätze'

Grünflächen



öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:



Gebietseingrünung



Parkanlage

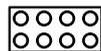


Kinderspielplatz

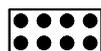


Baumstandort

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern



Erhaltung Einzelbaum



Anpflanzung Einzelbaum

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Verfasser:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Bebauungsplan Nr. 09/11 „Am Ortfelde“

in der Gemarkung Steinwedel
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Planfassung zum Veröffentlichungsbeschluss
(Stand: 23.10.2024)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- (1) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten sind – abgesehen von denen durch Schornsteine und Antennenanlagen – nicht zulässig.
- (2) Bezugshöhe für die Höhenbemessung ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.
- (3) Die o.g. Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Grenzabstände nach § 5 NBauO maßgeblich.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- (2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 darf die Grundflächenzahl bei der Errichtung von Doppelhäusern abweichend von der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl $GRZ=0,4$ betragen. In diesen Fällen darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der o.g. Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bei der Errichtung von Mehrparteienhäusern (Wohngebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten) und von Reihenhäusern um bis zu 75 % überschritten werden.

§ 4 Zahl der zulässigen Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 sind je Gebäude zwei Wohnungen zulässig.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3,00 m zu öffentlichen Flächen einhalten.

§ 6 Fläche besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Fläche besonderer Zweckbestimmung 'Öffentliche Parkplätze' ist die Errichtung und der Betrieb einer Anlage für die Stromversorgung (Elt-Station) in einer Größe von maximal 5 x 5 m zulässig.

§ 7 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß DWA Arbeitsblatt 138 auszuführen. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.
- (2) Das auf Fahrbahnen und Gehwegen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in begrünten Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Straßenflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Versickerungsmulden sind in einer Breite von 3,00 m anzulegen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen ist zulässig. Im Bereich der Versickerungsmulden ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

§ 8 Maßnahmen zum Bodenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Zum Schutz und Erhalt der verbleibenden natürlichen Bodenfunktionen ist das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä.) in durchwurzelbare Böden unzulässig. Diese dürfen zudem keine Bodenschadverdichtung aufweisen.

Hinweis: Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen im Plangebiet sind die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ u.a.).

- (2) Die Flächen für Stellplätze und private Wohnwege, die befestigt werden müssen, sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu anzulegen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterflächen, wassergebundene Deckschichten, Schotterrasen).

§ 9 Ausschluss fossiler Brennstoffe

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Plangebiet ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung von Wohngebäuden nicht zulässig. Namentlich ausgeschlossen wird die Verwendung von Stein- und Braunkohle sowie Erdgas und Erdöl.

§ 10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche 'Lärmschutzwall' ist eine Lärmschutzanlage mit einer Gesamthöhe von 3,7 m (ggf. Wall plus aufgesetzte Wand) und mit einer Kronenbreite von mindestens 1,0 m zu errichten. Die Lärmschutzanlage muss vor Realisierung der Wohnbebauung in dem Allgemeinen Wohngebiet WA-2 errichtet sein.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA ist in schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste- und Schlafzimmer), eine fensterunabhängige Belüftung einzubauen.
- (3) Für das gesamte Plangebiet wird der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die sich daraus ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten. Die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile dürfen nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- (4) Von den Festsetzungen zu Ziff. 2 bis 3 kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

§ 11 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art an in etwa gleicher Stelle zu ersetzen (Stammumfang mindestens 16-18 cm).
Hinweis: Während der Bauphase sind diese Bäume gemäß DIN 18920 *Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen* und Richtlinie R SBB *Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen* zu schützen. Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.
- (2) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzstreifen im Westen des Plangebietes dient dem Erhalt und Wurzelschutz des Gehölzbestandes auf der Grundstücksgrenze. Hier ist ergänzend zum Bestand eine einreihige Hecke aus heimischen Sträuchern gemäß Gehölzliste 5 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Ziff. 8).
- (3) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Osten und Süden des Plangebiets (öffentliche Grünfläche 'Gebietseingrünung') sind Baum-/Strauchhecken aus heimischen Gehölzen gemäß den Gehölzlisten 1, 2 und 5 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Ziff. 8). Darüber hinaus sind hier als Ersatz für potenzielle Brutplätze mindestens fünf Vogelnistkästen aufzuhängen und regelmäßig zu unterhalten.
- (4) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens drei sowie in der Verkehrsfläche 'Öffentliche Parkplätze' zwei weitere groß- oder mittelkronige Laubbäume gemäß Gehölzlisten 1, 2 oder 3 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Ziff. 8). Als Standort muss pro Baum mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen an Erde oder Baumsubstrat zur Verfügung stehen.
- (5) In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mindestens die vier zeichnerisch festgesetzten groß- oder mittelkronigen heimischen Laubbäume gemäß Gehölzliste 1, 2 oder 3 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Ziff. 8). Die festgesetzten Einzelstandorte können bei Bedarf im Rahmen der Ausführungsplanung um max. 5 m verschoben werden.
- (6) Je angefangene fünf Stellplätze auf privaten Stellplatzanlagen ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Gehölzlisten 2 oder 3 anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Ziff. 8). Als Standort muss pro Baum mindestens 12 m³ durchwurzelbares Volumen an Erde oder Baumsubstrat zur Verfügung stehen.
- (7) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene Grundfläche von 500 m² ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Gehölzlisten 2 und 3 oder ein Obstbaum (siehe Gehölzliste 4) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen (siehe Ziff. 8). Ausgenommen von dieser Regelung sind Doppel- und Reihenhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen von weniger als 250 m².

- (8) Für die Anpflanzungen gemäß Ziff. 2 bis 7 sind folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Gehölzliste 1: Heimische, großkronige Bäume

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder vergleichbare Arten

Gehölzliste 2: Heimische, mittelkronige Bäume

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) sowie Zuchtformen großkroniger Bäume, z.B. *Tilia cordata* 'Rancho' als kleinwüchsige Winterlinde, *Tilia platyphyllos* 'Örebro' als kleinwüchsige Sommerlinde oder vergleichbare Arten

Gehölzliste 3: Standortgerechte, mittel- bis großkronige Bäume

Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Baumhasel (*Coryllus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Ginkgo (*Ginkgo biloba*, vorzugsweise als männliche Pflanze), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* f. *Inermis*), Spaeth's Erle (*Alnus x spaethii*), Zerreiche (*Quercus cerris*) oder vergleichbare Arten

Gehölzliste 4: Obstbäume

vorzugsweise robuste alte Sorten, z.B. Boskoop, Gravensteiner, Goldparmäne, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

Die o.g. Laubbäume sind als Hochstämme mit Ballen und einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, die Obstbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm.

Gehölzliste 5: Heimische Laubsträucher

Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Coryllus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Korbweide (*Salix viminalis*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Wildrose (*Rosa canina*) oder vergleichbare Arten

Die o.g. Laubsträucher sind als Gehölze der Sortierung 100-150 cm zu verwenden.

- (9) Die Maßnahmen zu Ziff. 2, 6 und 7 auf den privaten Baugrundstücken müssen in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Hauptgebäudes umgesetzt werden.

B Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 09/11 „Am Ortfelde“, Ortschaft Steinwedel, der Stadt Lehrte.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

Die Sockelhöhe der Gebäude – definiert als Oberkante des Erdgeschossniveaus Fertigfußboden (OKFF) – 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 Dächer

- (1) Für die Eindeckung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind nur Sattel-, Walm-, und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und mit gleicher Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Dabei ist der First entsprechend der Längsachse der Gebäude auszurichten. Abwalmungen der Satteldächer mit max. 1/4 H der Dächer sind zulässig (Krüppelwalmdächer). Ausnahmsweise dürfen auch Dächer mit geringerer Neigungen errichtet werden, wenn diese als bepflanzte Grün- oder Grasdächer ausgeführt werden.
- (2) Für die Eindeckung geneigter Dächer – soweit diese nicht als Solardächer ausgeführt werden – sind nur matte Dachpfannen aus Ziegel oder Beton im Farbton 'rotbraun' zulässig (Farbspektrum RAL 2001, 2002, 3000 3002 bis 3004, 3009, 3013, 3016, 8004 und 8012 sowie Zwischentöne).
- (3) Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Terrassenüberdachungen, Dachflächenfenster, Wintergärten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.
- (4) Die Dächer von Doppel- und Reihenhäusern sind hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie hinsichtlich des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Dachaufbauten.

§ 4 Außenwände von Hauptgebäuden

- (1) Für die Außenwände von Hauptgebäuden und Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sind zu mindestens 75 % der jeweiligen Ansichtsfläche nur folgende Materialien zulässig:
 - a) Ziegelmauerwerk im Farbton 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2),
 - b) Putz im Farbtönen 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2) oder 'hell-erdfarben' (Farbspektrum RAL 1001, 1002, 1013, 1015, 1024, 9001 und 9002 sowie Zwischentöne),
 - c) Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen in der Ausführung nach Ziff. a) oder b) oder
 - d) Holzverschalungen naturbelassen oder mit Anstrich in folgenden Farbtönen:
 - 'braun/natur': (Farbspektrum RAL 1001, 1002, 1011, 8001, 8003, 8023 bis 8025);
 - 'grau': (Farbspektrum RAL 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7035 bis 7039 und 7044);
 - 'graublau': (Farbspektrum RAL 5007, 5014 5023 und 5024) oder
 - 'grün': (Farbspektrum RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025).
- (2) Fenster- und türlose Außenwände von Hauptgebäuden und Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO handelt – sowie Teilansichtsflächen, bei denen der Abstand zwischen den Wandöffnungen mehr als 5 m beträgt, sind je 1,5 lfm mit mindestens einer Kletterpflanze zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- (3) Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Wintergärten und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriedungen, die von öffentlichen Verkehrsflächen ausgehen, dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m ab Grundstücksgrenze nicht höher als 1,00 m sein.
- (2) Zulässig sind Ziegel- und Betonsteinmauern im Farbton 'rotbraun' (siehe § 3 Ziff. 2), Natursteinmauern, Holzzäune mit senkrechter Lattung in der Ausführung gemäß § 4 Ziff 1d), transparente Draht- oder Metallgitterzäune sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen.

§ 6 Versorgungsleitungen

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

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 09/11 „Am Ortfelde“, Ortschaft Steinwedel, der Stadt Lehrte in Kraft.

C Hinweise

- (1) **Planungsrecht:** Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).
- (2) **Schottergärten:** Bezüglich der Gartengestaltung wird auf die gesetzlichen Regelungen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO hingewiesen, wonach die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Grünflächen sind durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Eine Gestaltung der anderweitig nicht genutzten Fläche mit Schotter oder Kies – umgangssprachlich als „Schottergärten“ bezeichnet – ist nicht zulässig (siehe Urteil des OVG Niedersachsen vom 17.01.2023).
- (3) **Artenschutz:** Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Namentlich ist die Räumung des Baufeldes zur Erschließung des Gebietes nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 1. April bis zum 15. Juni zulässig. Unmittelbar vor der Baufeldräumung ist eine faunistische Überprüfung des Plangebiets im Hinblick auf Bodenbrüter sowie in Gehölzen brütende Vogelarten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.

- (4) Naturschutz (Eingriffsregel):** Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichts durchgeführt, und zwar:

Flurstücke 324/1 und 324/2 in der Flur 41 der Gemarkung Lehrte, insgesamt 19.808 m²
(hier anzurechnen: 20.653 Wertpunkte gemäß Osnabrücker Modell)

Anlage und dauerhafte Sicherung einer Extensivgrünlandfläche (Biotoptyp GE)
und eines strukturreichen Waldrandes (Biotoptyp WR)

- (5) Denkmalpflege:** Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig sind und der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Lehrte) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich angezeigt werden müssen.
- (6) Allgemeiner Hinweis:** Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und in der Begründung genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und sonstigen Regelwerke können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte eingesehen werden.