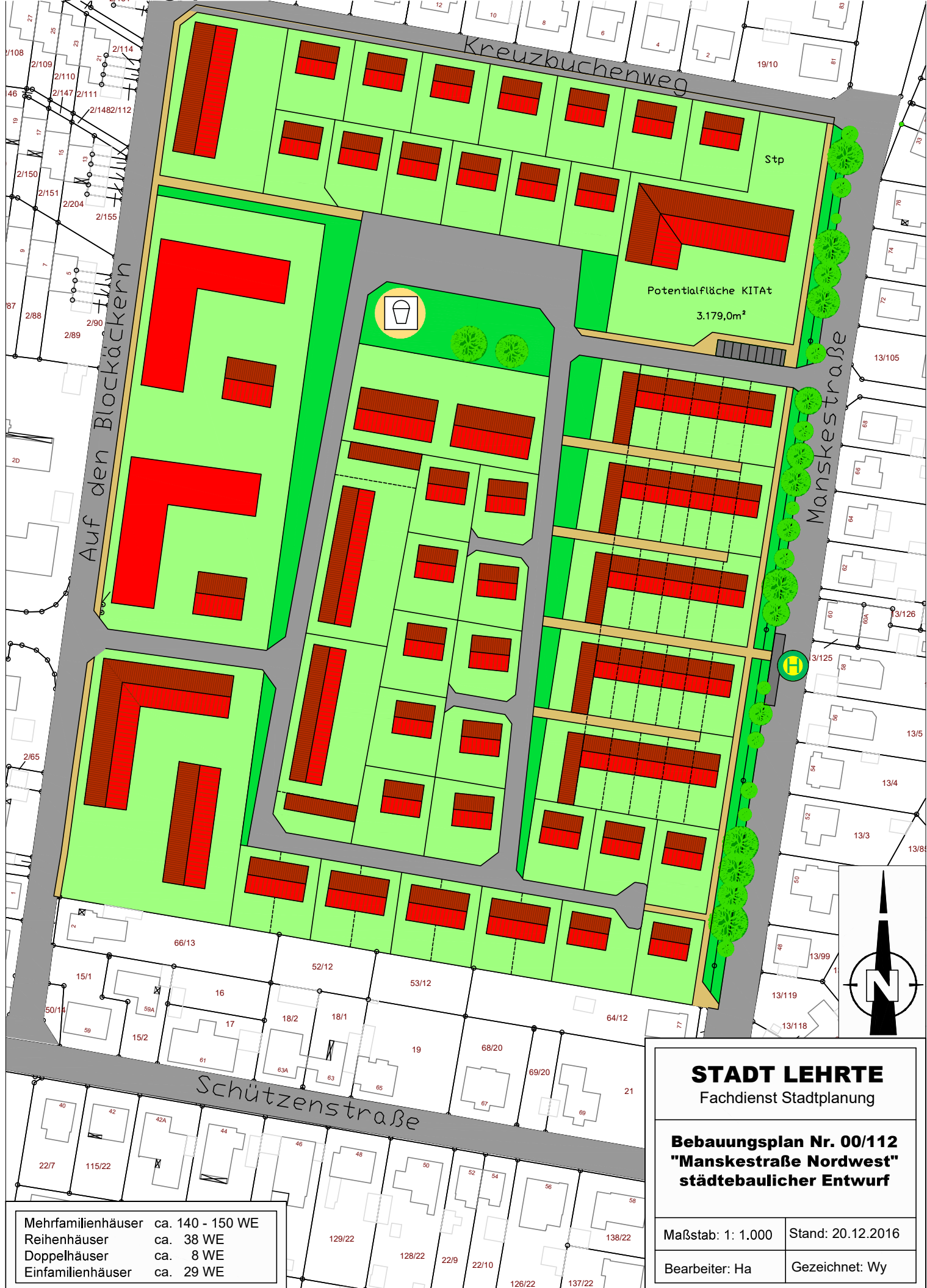


# Anlage 1 - Lageplan



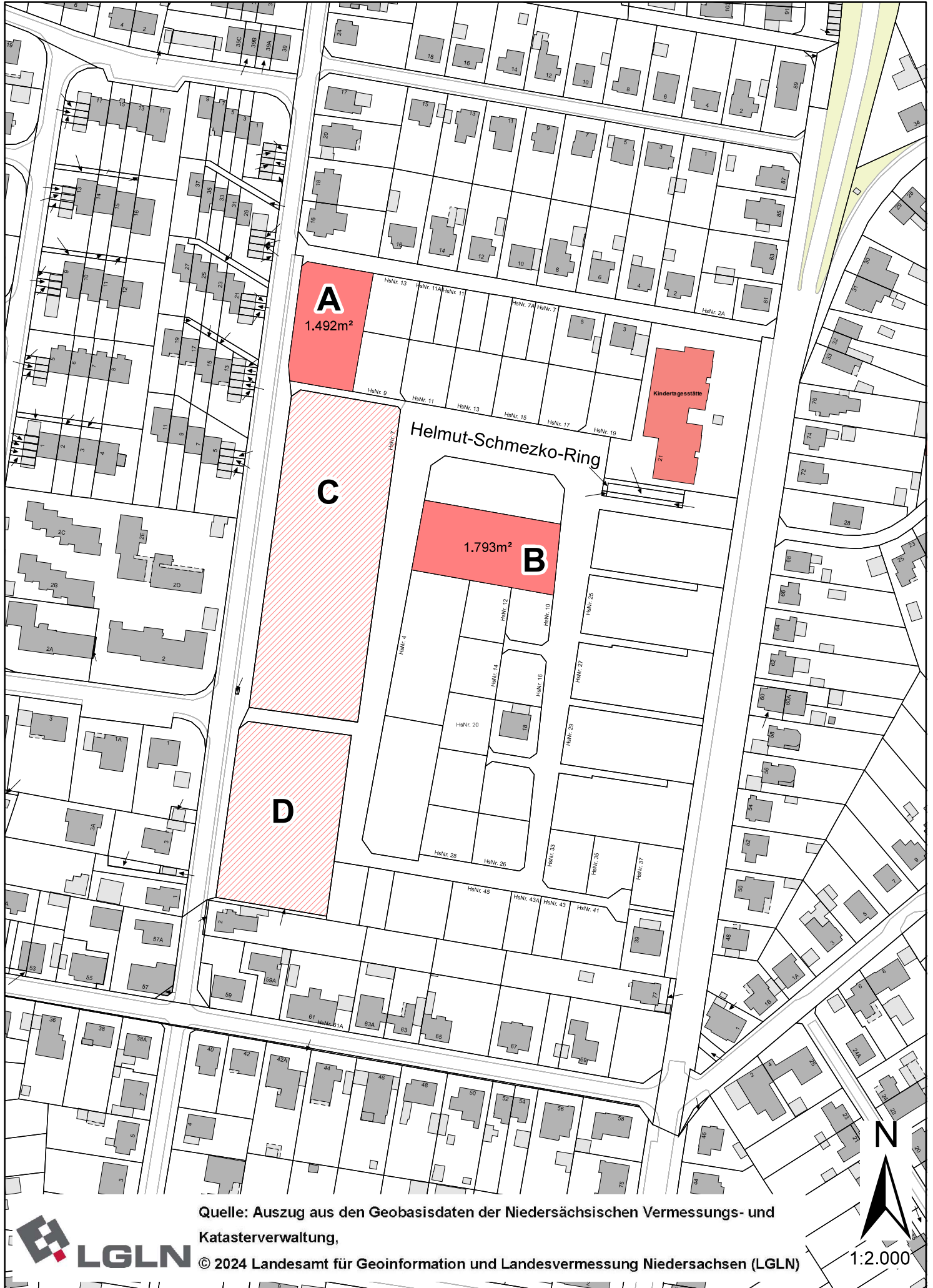
**STADT LEHRTE**  
Fachdienst Stadtplanung

**Bebauungsplan Nr. 00/112**  
**"Manskestraße Nordwest"**  
**städttebaulicher Entwurf**

Mehrfamilienhäuser	ca. 140 - 150 WE
Reihenhäuser	ca. 38 WE
Doppelhäuser	ca. 8 WE
Einfamilienhäuser	ca. 29 WE

Maßstab: 1: 1.000	Stand: 20.12.2016
Bearbeiter: Ha	Gezeichnet: Wy

# Anlage 2 – Details Grundstücke



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



**LGLN**

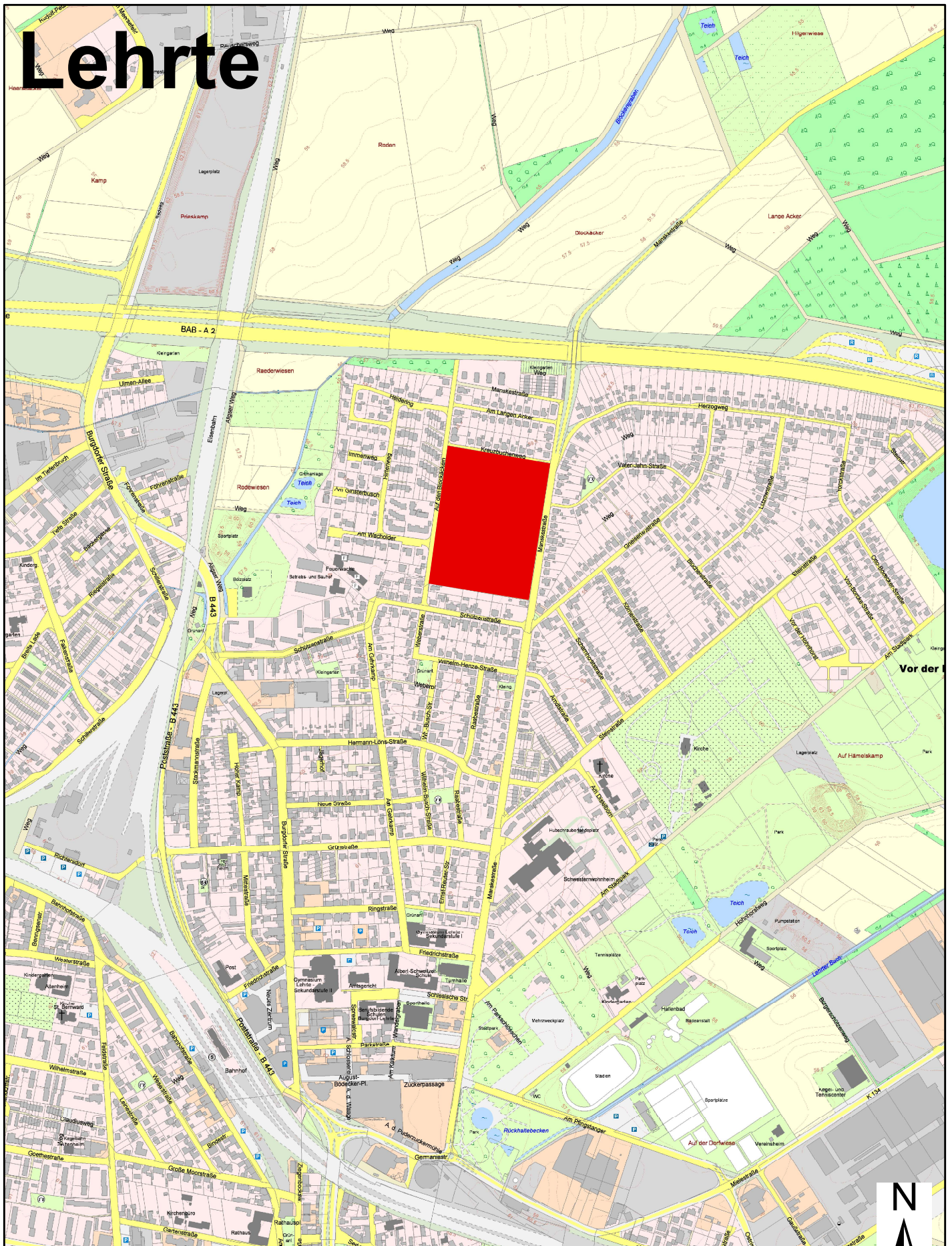
© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



1:2.000

# Anlage 3 – Auszug Ortsplan

# Lehrte



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



© 2024 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



1:10.000

# Anlage 4 - Bewertungsmatrix

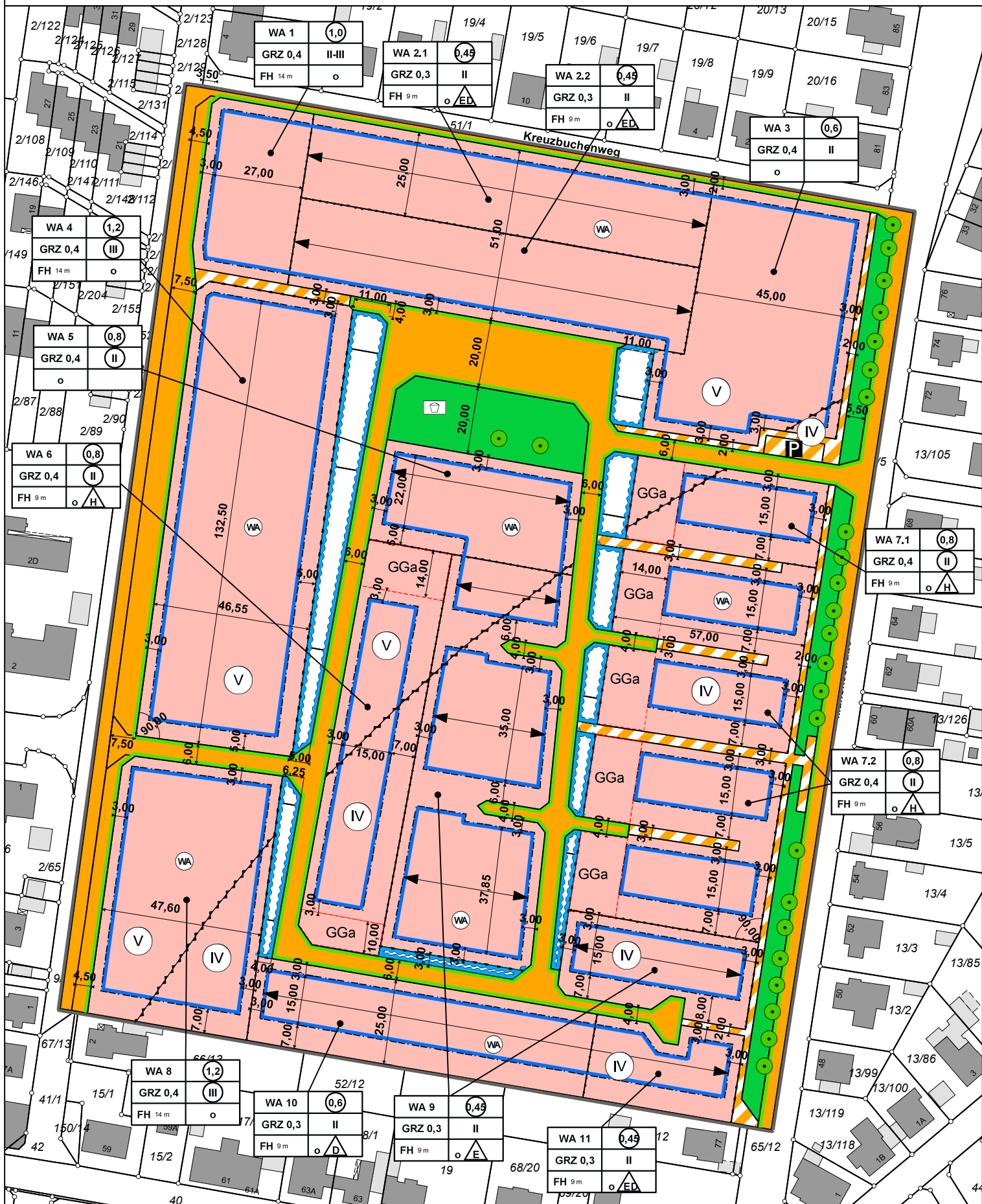
## Bewertungsmatrix Geschosswohnungsbau

<b>1. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien</b>	<b>max %</b>	<b>max. Pkt</b>
1.1 Integration in das Gebiet / Quartier, siedlungsgerechte Gestaltung	10,0%	100,0
1.2 Gestaltung Hochbau / Baukubatur / Fassade / Baumaterialien	20,0%	200,0
1.3 Gliederung und Gestaltung des Außenraumes, Anordnung der Stellplätze	20,0%	200,0
	50,0%	500,0
<b>2. Wohnungspolitische Kriterien</b>		
	<b>max %</b>	<b>max. Pkt</b>
2.1 WE und Wohnungsgrößen - Anzahl, Zielgruppen Orientierung am Wohnraumversorgungskonzept bzw. Bedarf.	30,0%	300,0
2.2 Besondere Bedarfe	10,0%	100,0
2.3 Barrierefreies Bauen	10,0%	100,0
	50,0%	500,0

### Notenvergaben:

1	100,0 %
1-	90,0 %
2+	85,0 %
2	80,0 %
2-	75,0 %
3+	65,0 %
3	60,0 %
3-	55,0 %
4+	45,0 %
4	40,0 %
4-	35,0 %

# Geltungsbereich Teil A (Baugebiet)



# Anlage 6 - Planzeichenerklärung Teil 1




## 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 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)


 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	1.1.3 Allgemeine Wohngebiete		nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Geschossflächenzahl, Höchstmaß	O	offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß		nur Hausgruppen zulässig
III	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß		nur Einzelhäuser zulässig
	Anzahl der Vollgeschosse (zwingend)	FH	Firsthöhe
II - III	Anzahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß		

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

 3.5 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 3.6 Hauptfirstrichtung

# Anlage 6 - Planzeichenerklärung Teil 2

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



6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 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: Fußgängerbereich



6.3 Ruhender Verkehr



6.4c Bereich ohne Ein- und Ausfahrt - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



9d Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

## 10. Wasserflächen, Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)



10.2 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung: Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen

# Anlage 6 - Planzeichenerklärung Teil 3

## 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 (6) BauGB)



13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**GGa** Zweckbestimmung: Gemeinschaftsgaragen

**St** Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Vereinsheim und Spielplatz



15.5a Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 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



Lärmpegelbereiche maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A)



# ANLAGE 7 - Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschrift

## **Bebauungsplan Nr. 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte Entwurf**

---

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

#### **Geltungsbereich Teil A**

##### **§ 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 3 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**

(§ 17 BauNVO, § 19 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB)

1. Innerhalb der Wohngebiete WA 6, WA 7.1 und WA 7.2 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei der Anlage von Terrassen ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2, WA 3, WA 6, WA 7.1 und 7.2, WA 9, WA 10 und WA 11 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 & 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je angefangene 530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit zulässig, wenn diese flächenmäßig untergeordnet ist. Von einer Unterordnung wird ausgegangen, wenn diese zweite Wohneinheit 40 % der gesamten Wohnfläche nicht überschreitet.

##### **§ 4 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten in den Wohngebieten WA 2.1 und 2.2, WA 6, WA 7.1 und 7.2, WA 9, WA 10 und WA 11 beträgt 9,00 m. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine und Antennen.
2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten in den Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 8 beträgt 14,00 m. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine und Antennen.
3. Im WA 2.2, WA 7.2 und WA 9 beträgt die maximal zulässige Höhe der nach Norden gerichteten Gebäudekante 6,50 m. Bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ist ab einer Gebäudehöhe von 6,50 ein Abstand von mindestens 1,50 m zur nördlichen Gebäudekante einzuhalten.
4. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Endausbau) und dem jeweiligen Baugrundstück.

## **§ 5 Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und 2.2, WA 5, WA 9, WA 10 und WA 11 ist die Längsachse der Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB entsprechend der festgesetzten Stellung der baulichen Anlage auszubilden. Davon ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

## **§ 6 Garagen und Nebenanlagen**

(§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO, )

1. Garagen 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 sowie innerhalb der Wohngebiete WA1, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7.1, WA 7.2 und WA 8 auch Müllboxen.
2. Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen zu den Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulden) einen Abstand von 1 m einhalten.

## **§ 7 Flächen für Gemeinschaftsgaragen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a Abs. 3 BauNVO)

1. Die innerhalb des WA 6 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen den Wohngebäuden innerhalb des WA 6.
2. Die innerhalb des WA 7.1 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen den Wohngebäuden innerhalb des WA 7.1.
3. Die innerhalb des WA 7.2 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen den Wohngebäuden innerhalb des WA 7.2.
4. Die innerhalb des WA 6, WA 7.1 und WA 7.2 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsgaragen ausnahmsweise überschritten werden.

## **§ 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. 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.

2. 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 Lüftungstechnischer Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Schallschutzmaßnahmenverordnung erfolgen.
3. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) sind auf der Süd- oder Ostseite von Gebäuden anzuordnen. In Richtung der dann seitlich gelegenen jeweiligen Verkehrslärmquelle sind zusätzlich geschosshohe Schallschirme mit einer Tiefe, die der des Außenwohnbereiches entspricht, vorzusehen.

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den Außenwohnbereichen durch bauliche Maßnahmen ein Beurteilungspegel aufgrund von Verkehrslärm von 58 db(A) unterschritten wird oder an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.

## **§ 9 Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB auszuführen.
2. Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht versiegelbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
3. Die Straßenbäume im Bereich der Manskestraße sowie die Bäume im Bereich des Spielplatzes sind zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.
4. Entlang der Straße auf den Blockäckern sind die Parkplätze durch die Anpflanzung von 8 Straßenbäumen zu gliedern. Die Bäume sind bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.
5. Die Entwässerungsanlagen sind naturnah zu gestalten und ordnungsgemäß zu unterhalten.

## **§ 10 Oberflächenentwässerung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit Nr. 14. und 16 BauGB)

1. Das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete anfallende Regenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 138 und DWA-M 153 auszuführen.
2. Die Baugrundstücke sind aufzufüllen. Bezugspunkt für das Geländenniveau ist die, das Grundstück erschließende öffentliche Verkehrsfläche (Endausbau).
3. Der Mindestabstand von der Sohle der Versickerungsanlage zum maximalen Grundwasserstand beträgt 0,50 m.
4. Im Bereich der als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzten Versickerungsmulden ist pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

## **§ 11 Externe Kompensationsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Umweltbericht auf städtischen Flächen in der Gemarkung Lehrte, Flur 2, Flurstücke 277/3 und 278/3 sowie in der Gemarkung Ahlten Flur 5 Flurstücke 506/60, 507/61 und 507/ 62 (teilweise) auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135c BauGB hergestellt und dauerhaft unterhalten.

## **Geltungsbereich Teil B**

### **§ 12 Festsetzungen zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

1. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“ sind Gartenlauben einschließlich überdachten Freisitz bis zu einer überbauten Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> zulässig. Pro Gartenparzelle ist nur eine Gartenlaube zulässig.
2. Die Gartenlauben müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.
3. Innerhalb der festgesetzten „Flächen für Gemeinschaftsanlagen“ ist die Errichtung eines Vereinsheims, eines Gerätelagers und eines Spielplatzes zulässig.
4. Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ anzuordnen.
5. Die Dauerkleingartenanlage ist an der Grenze zu den Flurstücken 4/6, 4/7 und 4/8 der Flur 41 in der Gemarkung Lehrte mit einer Einfriedung zu versehen. Zugänge sind in diesem Bereich nicht zulässig. Ausnahmsweise ist ein Zugang zu den Hauptwegen der Dauerkleingartenanlage im Bereich des Flurstücks 4/7 (Flur 41, Gemarkung Lehrte) zulässig, sofern dieser an das Wegesystem des Hohnhorstparks anschließt.

### **§ 13 Geh- Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“ sind mit Leitungsrechten für die Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

### **Hinweise**

Die Fläche des Geltungsbereichs Teil A wird formal als Erdfallgefährdungskategorie 1 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ . 305.4 - 24 110/2).

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

## **Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung**

---

### **§ 1 Dächer**

1. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Hiervon ausgenommen sind sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
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 Reihenhauseile. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile und Dachaufbauten sowie Garagen und sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
4. Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne der RAL 840 HR sowie der Zwischentönen dieser Farbskala zulässig:

#### Rottöne:

RAL 2001 Rotorange	RAL 2002 Blutorange	
RAL 3000 Feuerrot	RAL 3002 Karminrot	RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot	RAL 3005 Weinrot	RAL 3007 Schwarzrot
RAL 3009 Oxydrot	RAL 3011 Braunrot	RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot		

#### Brauntöne:

RAL 8002 Signalbraun	RAL 8003 Lehm Braun	RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8007 Rehbraun	RAL 8011 Nussbraun	RAL 8012 Rotbraun
RAL 8014 Sepiabraun	RAL 8015 Kastanienbraun	RAL 8016 Mahagonibraun
RAL 8019 Graubraun	RAL 8022 Schwarzbraun	RAL 8028 Terrabraun

#### Grautöne:

RAL 7011 Eisengrau	RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 7015 Schiefergrau	RAL 7016 Anthrazitgrau	RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau	RAL 7026 Granitgrau	

#### Schwarzttöne:

RAL 9004 Signalschwarz	RAL 9005 Tiefschwarz	RAL 9011 Graphitschwarz
------------------------	----------------------	-------------------------

Ausgenommen hiervon sind begrünte Dächer und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Dachflächenfenster 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 Versorgungsleitungen**

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