



**HINWEIS:**  
Für die Änderung des Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.09.2017 (BGBl. I, Seite 1097).

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**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)**

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

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

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

**10. Wasserflächen, Wasserrtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)**

**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)**

**15. Sonstige Planzeichen**

**Lärmpegelbereich**

**Nachrichtlich:**

**Richtfunkasse**

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

**15.3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

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

### 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 8 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 u. 6 BauGB)**

1. Innerhalb der Wohngebiete WA 2 und WA 4 kann die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei der Anlage von Terrassen ausnahmsweise um 0,1 überschritten werden.

2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 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.

3. Innerhalb des WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bei Pfeifenkopfgrundrücken für die Zuwegung ausnahmsweise überschritten werden.

**§ 4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 6 und WA 8 beträgt 9,00 m. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine und Antennen.

2. In den Wohngebieten WA 5 und WA 7 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe einschließlich sämtlicher Dachaufbauten 14,00 m. Hiervon ausgenommen sind Schornsteine und Antennen.

3. 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)**

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, und WA 6 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.

2. Im WA 1, WA 3 und WA 6 sind Abweichungen der festgesetzten Stellung der baulichen Anlagen von bis zu 22° (nach Süden (im Uhrzeigersinn)) zulässig.

**§ 6 Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO, § 14 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

1. Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbauten Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriednungen sowie innerhalb der Wohngebiete WA 2, WA 4, WA 5, und WA 7 auch Müllbehälter.

2. Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen zu den Flächen für die Wasserrwirtschaft (Regenrückhaltebecken) einen Abstand von 1 m einhalten.

**§ 7 Flächen für Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 21a Abs. 3 BauNVO)**

1. Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen dienen den Wohngebäuden innerhalb des WA 2 und WA 4.

2. Die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) kann im Bereich der Flächen für Gemeinschaftsgaragen ausnahmsweise überschritten werden.

**§ 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bahntrecken nachts sind im gesamten Plangebiet Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

2. Für Aufenthaltsräume sind die sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten.

3. 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 schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

4. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, wenn auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke nachgewiesen wird, dass an den betreffenden Fassadenabschnitten ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel als zeichnerisch dargestellt vorliegt. Dabei darf eine Abschirmung durch Nachbargebäude nicht berücksichtigt werden.

**§ 9 Grundsichernde 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 Kostenersatzbeiträgen 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 an der „Hannoverschen Straße“ sind zu erhalten und bei Abgang an gleicher Stelle zu ersetzen.

4. Innerhalb der Grünfläche G1 ist ausnahmsweise die Errichtung eines Stationsplatzes für die Stromversorgung in einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig.

5. Die Regenrückhaltebecken 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. Die Baugrundstücke sind aufzufüllen. Bezugspunkt für das Geländeneiveau ist die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche (Erdstaubau).

2. Im Bereich des als Fläche für die Wasserrwirtschaft festgesetzten Grabens ist bei der Realisierung von Wohngebäuden im WA 8 ausnahmsweise pro Grundstück eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

**§ 11 Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden entsprechend dem Umweltbericht auf städtischen Flächen in der Gemarkung Ahlden, Flur 5, Flurstücke 506/80, 507/61 und 507/62 jeweils in Teilen) auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135c BauGB hergestellt und dauerhaft unterhalten.

**Hinweise**

Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers (auch Schichten- und Stauwasser) zu liegen kommen, sind in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Der Bau von Dränsystemen ist nicht zulässig. Wasserrrechtliche Erlaubnisse werden für eine ständige Grundwasserhaltung nicht erteilt.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse wird vor Bau eines Kellers eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen 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 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

2. Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn die Dächer als Gründach ausgeführt werden.

3. Der First ist entsprechend der Längsachse der Gebäude auszurichten. Bei Reihenhäusern bezieht sich die Längsachse auf die gesamte Reihenhäuserzeile. 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 Farbliste der RAL 840 HR sowie der Zwischenfarben dieser Farbliste zulässig.

| Farbliste             |                         |                      |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| RAL 2001 Rotorange    | RAL 2002 Blutorange     |                      |
| RAL 3000 Feuerrot     | RAL 3005 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  |                         |                      |
| Braunrot:             |                         |                      |
| RAL 8002 Signalbraun  | RAL 8003 Lehmbraun      | 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  |
| Grünrot:              |                         |                      |
| RAL 7011 Eisengrau    | RAL 7012 Basaltgrau     |                      |
| RAL 7015 Schiefergrau |                         |                      |

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

**§ 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 Einfriednungen**

Einfriednungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Einfriednungen, 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.

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

### Bebauungsplan

**Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlden**

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

**Abschrift**

Fachdienst Stadtplanung      Stand: 21.02.2018      Maßstab 1:1.000

| STADT LEHRTE, REGION HANNOVER   |   |  |   |  |  |   |   |   |  |
|---|---|--|---|--|--|---|---|---|--|
| <p><b>Präambel</b></p> <p>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 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722), sowie des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), beide in den jeweils z.Z. geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Lehrte diesen Bebauungsplan Nr. 01/30 „Hannoversche Straße Nord-Ost“ in Ahlden, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.</p> <p>Lehrte, den 22.3.2018 L. S.</p> <p>gez. Sidortschuk<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Planunterlagen</b></p> <p>Kartenmaßstab: 1:1000</p> <p>Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2017 LGLN</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand vom 21.02.2018. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungserfordern.</p> <p>Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen mit der Ortskarte ist sicherzustellen.</p> <p>Hannover, den 21.03.2018</p> <p>L. S.</p> <p>gez. M. Eversen<br/>Überschreib<br/>Öffentl. bes. Vernehmung,<br/>Az. 17383 BP1</p> | <p><b>Planverfasser</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte.</p> <p>Lehrte, den 22.03.2018</p> <p>gez. Hampe<br/>Planverfasser</p> | <p><b>Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>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.</p> <p>Lehrte, den 22.3.2018</p> <p>gez. Sidortschuk<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 06.12.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2017 bis 23.01.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Lehrte, den 22.3.2018</p> <p>gez. Sidortschuk<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Satzungsbeschluss</b></p> <p>Der Rat der Stadt Lehrte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Lehrte, den 22.3.2018</p> <p>gez. Sidortschuk<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Inkrafttreten</b></p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Satzung der Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.05.2018 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 20 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.05.2018 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Lehrte, den 29.6.2018</p> <p>gez. Sidortschuk<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b></p> <p>Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Lehrte, den _____</p> <p>Bürgermeister</p> | <p><b>Beglaubigung</b></p> <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.</p> <p>Lehrte, den _____</p> <p>Der Bürgermeister<br/>Im Auftrage</p> | <p><b>Mängel des Abwägungsvorgangs</b></p> <p>Innenhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Lehrte, den _____</p> <p>Bürgermeister</p> |