

A Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
 (1) Das Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ dient vornehmlich der Unterbringung von großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und von Wohnnutzungen.
 (2) Es sind folgende Nutzungen zulässig:

1. großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.400 m² im Erdgeschoss,
 2. Wohnungen in den Obergeschossen,
 3. Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie
 4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- (3) Auf mindestens 90 % der gemäß § 2 Ziff. 2 Nr. 1 dieser Festsetzungen zulässigen Verkaufsfläche müssen nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lehrte angeboten werden. Der Verkauf von aperiodischen Randsortimenten wird auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.
- (4) Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

§ 2 Abweichende Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 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 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 (1) In dem Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ sind Anlagen und Einrichtungen der gemäß § 1 zulässigen Betriebe so zu errichten und zu betreiben, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in der nächstgelegenen schutzwürdigen Umgebung des Plangebietes unter Berücksichtigung etwaiger Vorbelastungen eingehalten werden.
 (2) Der Nachtbetrieb der gemäß § 1 Ziff. 2 Nr. 1 dieser Festsetzungen zulässigen Betriebe ist in dem Sondergebiet nicht zulässig. Öffnungszeiten und Warenanlieferungen per Lkw (zulässiges Gesamtgewicht > 2,8 t) sind auf den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.
 (3) Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109, Teil 1 (Ausgabe Jan. 2018), erfüllen. Ein Baschalldämmmaß von mindestens 30 db ist im gesamten Gebäu einzuhalten.
 (4) In dem Bereich mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung durch raumluftechnische Anlagen vorzusehen.
 (5) Von den Festsetzungen zu Ziff. 1 bis 4 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte o.Ä. geringere Lärmpegel ergeben.

§ 4 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 In dem Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ sind geeignete Flächen und/oder Anlagen vorzuhalten, die die Versickerung des auf dem gesamten Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ermöglichen. Die Ableitung in das Kanalsystem darf das Maß des natürlichen Abflusses von 3 l/sec je Hektar nicht überschreiten.

§ 5 Naturschutzbezogene und grünordnerische Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 (1) Auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger, standortheimischer Laubbau anzupflanzen (3 x verpflanzte Gehölze mit Stammumfang 18-20 cm) dauerhaft zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Überfährung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.
 (2) In dem in der Planzeichnung auf der Ostseite des Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen (2 x verpflanzte Laubsträucher der Sortierung 60-100 cm in Abstand von max. 1,5 m), in ihrem Bestand als freiwachsende Hecke zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 (3) In dem in der Planzeichnung entlang der Illener Straße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen ist eine einreihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen (2 x verpflanzte Laubsträucher der Sortierung 60-100 cm in Abstand von max. 1,0 m), in ihrem Bestand als Schnitthecke zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
 (4) Die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 bis 3 sind nach Maßgabe der Anlage zur Satzung vom 09.12.1998 über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 c BauGB in der Stadt Lehrte vorzunehmen. Dabei sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft zu verwenden.

§ 6 Inkräfttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ der Stadt Lehrte in Kraft.

C Hinweise

- (1) Für die Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, Seite 1802).
- (2) Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ der Stadt Lehrte für die betroffenen Teile des räumlichen Geltungsbereiches ersatz.
- (3) An der Ausfahrt des Sondergebietes „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ ist das in der Planzeichnung festgesetzte Sichtdreieck nach den straßenrechtlichen Vorgaben von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher als 0,80 m, ausgenommen Bäume im Einzelstand, freizuhalten.
- (4) Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein Flächenanteil von 1.698 m² aus dem Kompensationsflächenpool „Hämelerwald“ der Niedersächsischen Landesforsten zugeordnet und durch vertragliche Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und der Niedersächsischen Landesforsten gesichert.

B Bauordnungsrechtliche Bestimmungen

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

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ festgesetzten Sondergebiet „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“.

§ 2 Dächer

- (1) Für die Dächer von Gebäuden, die der Hauptnutzung dienen, sind nur im First gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 15° bis 25° sowie Flachdächer oder flach geneigte Dächer (< 10° Neigung) zulässig.
- (2) Werden geneigte Satteldächer errichtet, ist die Firststrichung entsprechend der Längsachse der Gebäude auszurichten und als Dachendeckung sind nur nichtglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton in roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig, und zwar im Rahmen der im Folgenden angegebenen Bereiche der Farbtöne nach RAL 840 HR sowie der Zwischentöne dieser Farbskala:

Rotttöne:	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 lehmbraun	RAL 8004 kupferbraun
	RAL 8007 rehrbraun	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		

- (3) Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind mit einer Dachbegrünung zu versehen und/ oder zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) zu nutzen.

§ 3 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Allgemeine Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben sind generell nicht zulässig.
- (2) An den Zufahrten des Sondergebietes „SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen“ darf je eine freistehende Werbeanlage in der Höhe von maximal 6 m und mit je einer zweiseitig lesbaren Werbetafel in der Größe von maximal 4 m² errichtet werden. Bezugspunkt: für die Höhenbemessung ist die Fahrbahnoberkante der Illener Straße, in Höhe der jeweiligen Grundstückszufahrt.
- (3) Zur Präsentation des Marktes dürfen am Gebäude maximal vier Schriftzüge in der Höhe von je höchstens 1,25 m und zwei Werbetafeln in der Größe von je höchstens 4 m² installiert werden. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufkante sind nicht zulässig.
- (4) Soweit es sich bei den unter Ziff. 2 und 3 genannten Werbeanlagen um beleuchtete Anlagen handelt, dürfen diese während der Nachtzeit (22.00 bis 6:00 Uhr) nicht betrieben werden.

§ 4 Versorgungsleitungen

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

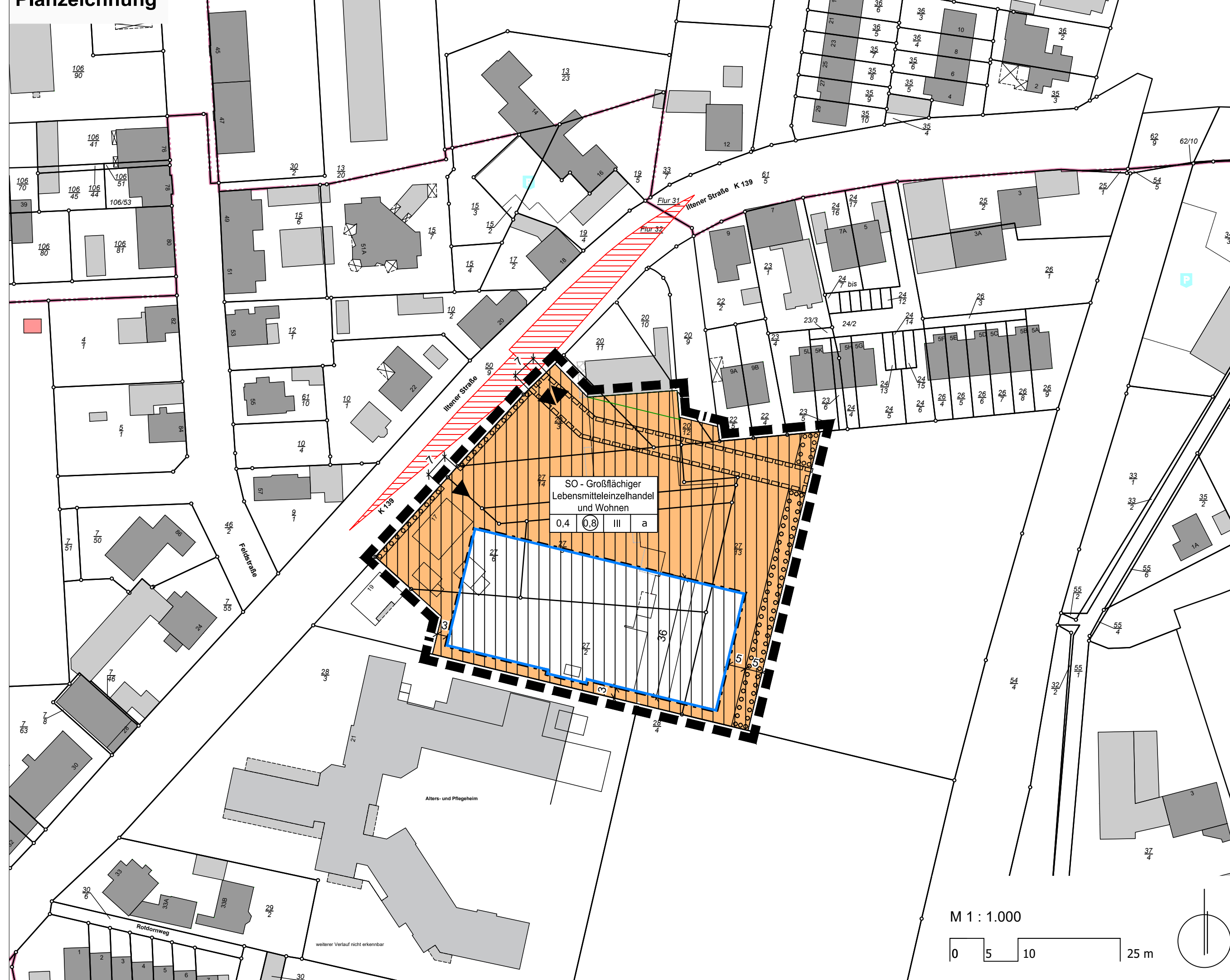
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (§ 80 Abs. 3 NBauO). Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/36A „Südring/Wiesenstraße“ der Stadt Lehrte in Kraft.

Planzeichnung



Planzeichenerklärung
 gemäß Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- SO Sondergebiet mit Zweckbestimmung
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - 0,8 Geschossflächenzahl GFZ
 - III Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen**
- ▼▲ Ein- / Ausfahrt

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Boden, Natur und Landschaft**
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Lehrte zu belastende Fläche

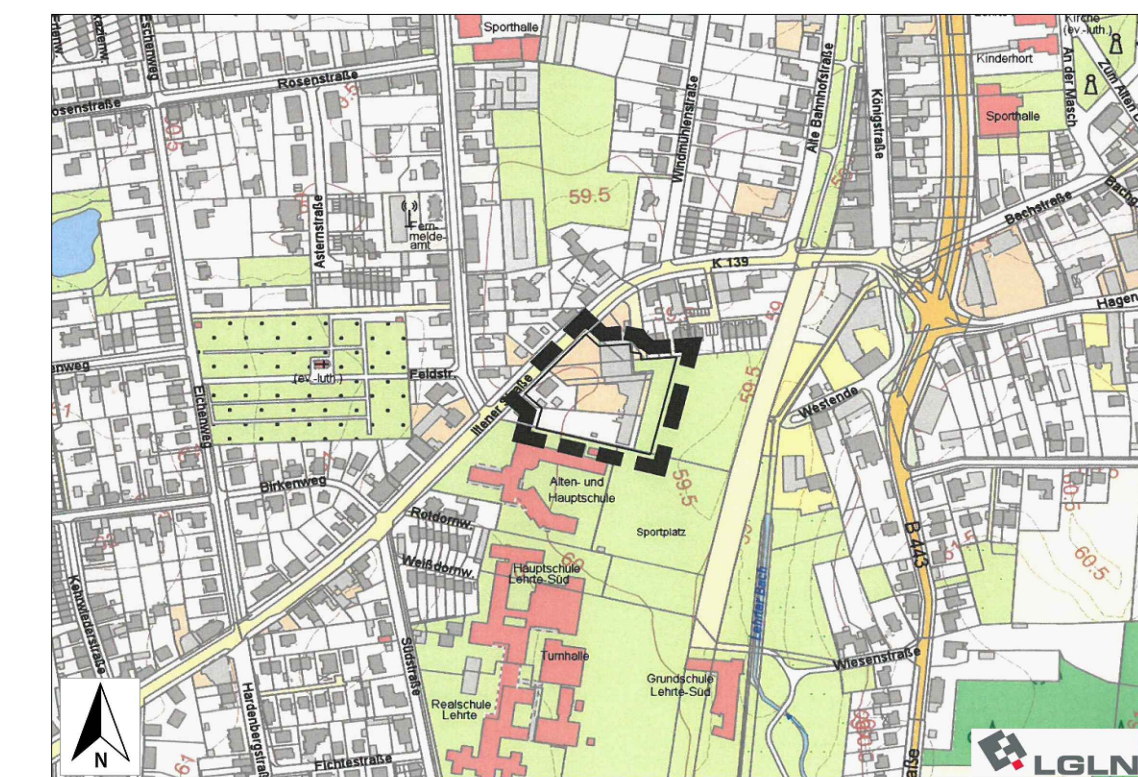
- Nachrichtliche Übernahme**
- Sichtdreieck nach RASt06



Bebauungsplan Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ 1. Änderung in der Änderung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 13. Juli 2022

- ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AKS, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Hannover bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Drecol (Wielitzek & Tamms ObV), Hannover

Planverfasser im Auftrag der ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG, Herten
plan:b
 Lösungen für Planungsfragen
 Göttinger Chaussee 166 30459 Hannover
 Telefon 051 50 46 38 50
 info@planboer.de www.planboer.de
 Dipl.-Ing. Georg Bötter

STADT LEHRTE, REGION HANNOVER	
<p>Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, Seite 674), und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 330), hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 13. Juli 2022 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 00/36A „Südring / Wiesenstraße“ in der Gemarkung Lehrte mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung samt Umweltbericht beschlossen.</p> <p>Lehrte, den 08.05.23 L.S. gez. <i>Prüße</i> Stadt Lehrte Der Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 29.04.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 09.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Lehrte, den 08.05.23 gez. <i>Prüße</i> Stadt Lehrte Der Bürgermeister</p>
<p>Öffentliche Auslegung Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung samt Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung des Planentwurfes und der Begründung samt Umweltbericht fand in der Zeit vom 11.04. bis einschließlich 20.05.2022 im Rathaus der Stadt Lehrte statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.03.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.</p> <p>Lehrte, den 08.05.23 gez. <i>Prüße</i> Stadt Lehrte Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Lehrte hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung samt Umweltbericht in seiner Sitzung am 13.07.2022 beschlossen.</p> <p>Lehrte, den 08.05.23 gez. <i>Prüße</i> Stadt Lehrte Der Bürgermeister</p>
<p>Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019 LGLN Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Hannover bereitgestellt: Vermessungsbüro Drecol (ObV), Hannover</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Hannover, den 02.05.23 L.S. gez. <i>Kai Tamms</i> Oberrt. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Planverfasser Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Büro plan : b (Dipl.-Ing. Georg Bötter), Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover.</p> <p>Hannover, den 15.07.2022 gez. <i>Georg Bötter</i> Planverfasser</p>
<p>Bekanntmachung / Inkrafttreten Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.06.23 in dem Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 5/2023 bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 01.06.23 in Kraft getreten.</p> <p>Lehrte, den 25.07.23 gez. <i>i.V. Bollwein</i> Stadt Lehrte Der Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsverganges beim Zustandekommen des Planes - nicht - geltend gemacht worden.</p> <p>Lehrte, den Stadt Lehrte Der Bürgermeister</p>