

Baugebiet Ahlten „Hannoversche Straße“

Naturnah und zentral



Inhaltsverzeichnis

	Das Baugebiet Ahlten „Hannoversche Straße“	4
	Verkaufsplan	8
	Grundstückskosten	10
	Vergaberichtlinien	11
	Bebauungsplan	16
	Textliche Festsetzungen	20
	Örtliche Bauvorschrift	24
	Besondere Festsetzungen	26
	Ökologische Regenwasserbewirtschaftung	28
	Energiesparverordnung (EnEV).....	29
	Zuständigkeiten	30

Liebe Lehrerinnen und Lehrer, sehr geehrte Bauinteressentinnen und Bauinteressenten,

endlich ist es soweit - wahrscheinlich einzigartig in der Geschichte Lehrtes werden nahezu zeitgleich drei Neubaugebiete erschlossen. In Ahlten, dem größten Ortsteil Lehrtes, entsteht das Baugebiet „Hannoversche Straße“. Sie haben nun die Möglichkeit, dort Ihre „eigenen vier Wände“ zu errichten.

In dem über fünf Hektar großen Neubaugebiet wird es neben Mehrfamilien- und Reihenhäusern 35 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung geben. Es liegt am südlichen Ortsrand Ahlten und wird von bestehender Wohnbebauung und Feldern eingegrenzt.



In Ahlten leben derzeit etwa 5.400 Menschen. Es ist aufgrund der Nähe und der direkten Bahnanbindung zu Lehrte und Hannover sehr beliebt. Die Infrastruktur ist außergewöhnlich gut. Für Jung und Alt sind alle wichtigen Einrichtungen von Kindertagesstätte und Ganztagsgrundschule über diverse Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten bis hin zu Betreutem Wohnen vorhanden.

Es besteht eine hervorragende Anbindung an Bundesstraßen und Autobahnen. Dadurch haben sich zahlreiche Gewerbebetriebe am Ortsrand angesiedelt. Doch im Kern hat Ahlten sein ländliches Flair erhalten. Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und hat einen großen Zusammenhalt.

Mit dieser Broschüre möchte ich Ihnen Informationen geben, die dazu beitragen sollen, die Vorbereitung und Durchführung Ihres Bauvorhabens zu erleichtern. Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen!

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Sidortschuk
Bürgermeister

Das Baugebiet Ahlten „Hannoversche Straße“



Die Ortschaft Ahlten ist in Bezug auf die Fläche und die Einwohnerzahl der größte Ortsteil der Stadt Lehrte. Sie liegt knapp 5 km westlich der Kernstadt und ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt Hannover.

Die Verkehrsanbindung des Ortes ist hervorragend, denn die Autobahnen 2 und 7 sowie die Bundesstraße 65 sind schnell zu erreichen. Auch die S-Bahn-Station im Norden Ahltens bietet eine direkte Verbindung nach Hannover, aber auch nach Lehrte, Hildesheim und Celle.

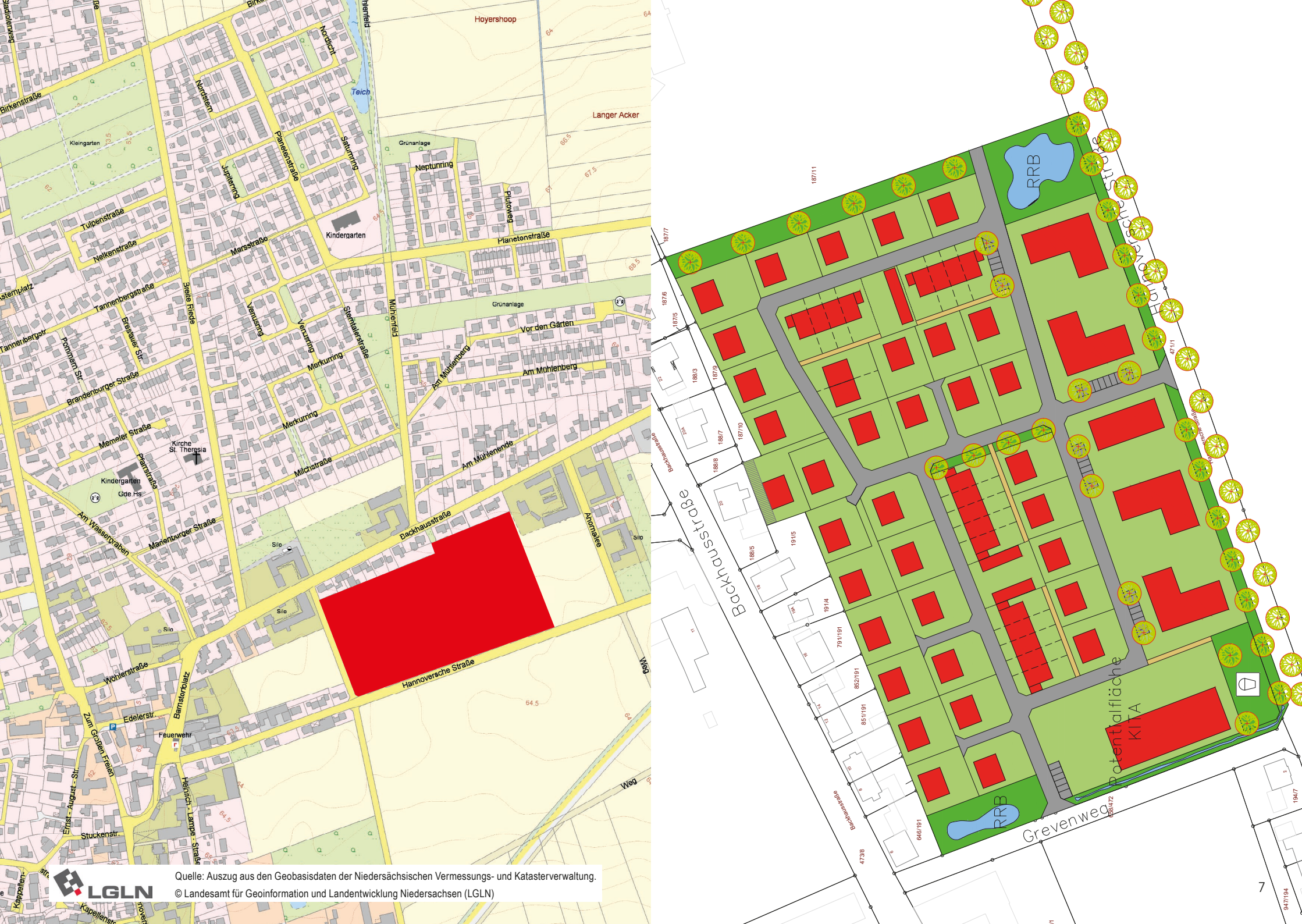
In Ahlten, das erstmals 1226 urkundlich erwähnt wurde, aber schon deutlich älter sein soll, leben heute etwa 5.400 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Dorf hat eine sehr gute Infrastruktur. Zu den grundlegenden Einrichtungen zählen drei Kindergärten, eine Ganztagsgrundschule, ein Jugendtreff sowie ein Pflegeheim und Betreutes Wohnen. Außerdem gibt es mehrere Ärzte und Apotheken, eine katholische und eine evangelische Kirche, zwei große Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Bank. Hinzu kommen u.a. diverse Vereine, die nicht nur für Sportbegeisterte Freizeitgestaltungen anbieten.



Ahlten hat trotz seiner Größe und Lage seinen ländlichen Charme im Ortskern behalten können. Das Ortsbild wird durch viele alte Fachwerkhäuser, dem einstigen Adelssitz „Junkershof“ und der über 800 Jahre alten Kapelle geprägt. Das Naturschutzgebiet „Ahlterer Wald“ und die Feldmark laden zu schönen und ausgiebigen Spaziergängen ein.

Das Baugebiet „Hannoversche Straße“ liegt am südlichen Ortsrand, ca. 1,7 km vom Bahnhof entfernt. Es hat eine Größe von ca. 5,1 ha und kann Ihnen vielfältige Wohnwünsche erfüllen. Neben den Grundstücken für Mehrfamilien- und Reihenhäuser gibt es bis zu 710 m² große Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung. Innerhalb des Baugebietes soll ein Spielplatz geschaffen werden.





Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)





Vor dem Alten Kampe

Legende

- EH/ DH- Grundstücke
- MFH/ RH- Grundstück
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Wasserfläche
- 23 Grundstücksnummer
- ca. 11 m² Flächenangabe in m²
- # 20.00
24.86 Maßangaben in Meter



1. Grunderwerbskosten

Für die Einfamilien- bzw. Doppelhausgrundstücke beträgt der Kaufpreis 221,- EUR/m². Neben dem Kaufpreis haben Sie die Grunderwerbsnebenkosten zu tragen. Dazu zählen die Notariatsgebühren für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbsteuer. Seit 01.01.2014 beträgt sie 5 % vom Gegenwert, in diesem Fall des Kaufpreises.

2. Erschließungskosten

Für die Herstellung der öffentlichen Straßen einschließlich der Beleuchtung werden Erschließungskosten auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Lehrte berechnet. Der Erschließungsbeitrag wird im Kaufvertrag grundstücksbezogen ausgewiesen. Er ist in einer Summe mit dem Grundstückskaufpreis zu zahlen und bereits in den Kaufpreis eingerechnet.

3. Abwasserbeitrag

Für die Anschlüsse an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation wird ein Abwasserbeitrag nach der Abwasserbeseitigungsabgabensatzung der Stadt Lehrte erhoben. Maßgebliche Berechnungsfaktoren sind die Größe und Ausnutzbarkeit des Grundstücks. Der Abwasserbeitrag wird im Kaufvertrag grundstücksbezogen errechnet und ausgewiesen. Er ist in einer Summe mit dem Grundstückskaufpreis zu zahlen und bereits in die oben genannten Kaufpreise eingerechnet.

4. Übrige Anschlusskosten

Die Versorgungsträger erheben eigene Beiträge für die Herstellung ihrer Anschlüsse. Auskunft geben hierüber die jeweiligen Versorgungsträger. Kontaktadressen sind in den Zuständigkeiten am Ende der Broschüre erfasst.



Richtlinie der Stadt Lehrte über die Vergabe von Baugrundstücken in kommunalen Wohnbaugebieten

Gemäß § 58 Abs. 1 Ziffer 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Lehrte in seiner Sitzung am 27.06.2018 beschlossen, dass die Richtlinie über die Vergabe von Bauplätzen vom 21.01.1995 aufgehoben und durch die folgende Richtlinie ersetzt wird.

Abschnitt 1: Allgemeines

§ 1 Geltungsbereich

Die Richtlinie gilt für Wohnbaugebiete, die die Stadt Lehrte vermarktet (kommunale Wohnbaugebiete) in der Kernstadt Lehrte sowie in den Ortsteilen Ahlten und Arpke.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Die Richtlinie wird bei der Vergabe von Einzel- und Doppelhausgrundstücken sowie von Grundstücken zur Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau in kommunalen Wohnbaugebieten angewendet.

(2) Die Vergabe der Grundstücke erfolgt für eine Bebauung mit

1. Einzel- oder Doppelhäusern nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt 2 und
2. Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbau nach Maßgabe der Regelungen in Abschnitt 3.

Abschnitt 2: Einzel- und Doppelhausgrundstücke

§ 3 Bewerbung um ein Grundstück

(1) Die in der Bauinteressentenliste der Stadt Lehrte für die entsprechende Gemarkung erfassten Personen erhalten Informationen zum jeweiligen Baugebiet sowie die Bewerbungsunterlagen und die Aufforderung übersandt, sich innerhalb einer festgelegten Frist um die Vergabe eines Grundstückes zu bewerben. Die Bauinteressierten können sich dabei auf maximal drei gleichrangige Grundstücke bewerben. Es ist nur eine Bewerbung je Haushaltsgemeinschaft zulässig. Bei der Frist handelt es sich um eine Ausschlussfrist.



(2) Voraussetzung für die Berücksichtigung der Bewerbung ist die mit der Bewerbung abzugebende schriftliche Verpflichtung, dass

1. auf dem Grundstück das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig hergestellt und
2. das Grundstück und das Gebäude für die Dauer von mindestens fünf Jahren ausschließlich der eigenen Nutzung dienen.

Die Verpflichtungen nach Satz 1 sind in den Grundstückskaufvertrag aufzunehmen.

(3) Bauinteressenten, die in den letzten fünf Jahren von der Stadt bereits ein Grundstück für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern erworben haben, können nicht mehr an einer Grundstücksvergabe teilnehmen. Dies gilt auch für in Ehe oder eheähnlicher Gemeinschaft mit der früheren Grundstückserwerberin oder dem früheren Grundstückserwerber lebende Personen (Haushaltsgemeinschaft).

§ 4 Bewerbergruppen

(1) Die den Voraussetzungen nach § 3 entsprechenden Bewerbungen werden einer der folgenden Bewerbergruppen zugeordnet:

Bewerbergruppe A (direkte Ortsansässigkeit – mit Kindern):

Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) ansässig sind, dort gewohnt haben und zurückkehren wollen oder dort tätige Personen (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber am Ort) und in deren Haushalt mindestens ein minderjähriges Kind lebt.

Bewerbergruppe B (sonstige Bewerberinnen und Bewerber mit Kindern):

Bewerberinnen und Bewerber, in deren Haushalt mindestens ein minderjähriges Kind lebt und nicht die Voraussetzungen der Bewerbergruppe A erfüllen.

Bewerbergruppe C (direkte Ortsansässigkeit – ohne Kinder):

Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) ansässig sind, dort gewohnt haben und zurückkehren wollen oder dort tätige Personen (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber am Ort).

Bewerbergruppe D (übriges Stadtgebiet Lehrte – ohne Kinder):

Bewerberinnen und Bewerber, die ihren Wohnsitz im übrigen Gebiet der Stadt Lehrte haben oder dort tätig sind (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber im übrigen Stadtgebiet).

Bewerbergruppe E (sonstige Bewerberinnen und Bewerber):

Bewerberinnen und Bewerber, die nicht in die Bewerbergruppen A bis D fallen.

(2) In Ergänzung zu den in Absatz 1 aufgeführten Bewerbergruppen kann der Rat der Stadt Lehrte zur Sicherstellung der dauerhaften Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr und zur Teilhabe von Schwerbehinderten entscheiden, hierfür übergeordnete Bewerbergruppen zu bilden. Bewerberinnen und Bewerber, die die nachfolgenden Kriterien erfüllen, werden sowohl der übergeordneten Bewerbergruppe als auch einer Bewerbergruppe des Absatzes 1 zugeordnet.

Bewerbergruppe F (Freiwillige Feuerwehr):

Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) Mitglieder des aktiven Feuerwehreinsatzdienstes sind, diesen seit mindestens 3 Jahren ausüben und diesen perspektivisch noch mindestens 10 Jahre ausüben können.

Bewerbergruppe S (Schwerbehinderung):

Bewerberinnen und Bewerber, die am Ort des Baugebiets (Ortsteil; die Kernstadt gilt in diesem Sinne als Ortsteil) ansässig sind, dort gewohnt haben und zurückkehren wollen oder dort tätige Personen (Nachweis einer selbständigen Tätigkeit oder hauptberuflichen Beschäftigung bei einem Arbeitgeber am Ort) in deren Haushalt mindestens eine Person mit Grad der Behinderung von mindestens 50 (unbefristete Feststellung) lebt.

§ 5 Vergabeverfahren

(1) Die Vergabe erfolgt in einem mehrstufigen Losverfahren, nachdem der Rat der Stadt Lehrte zuvor beschlossen hat, wie viele der insgesamt zu vermarktenden Grundstücke auf jede der Bewerbergruppen nach § 4 entfallen. Das Losverfahren wird wie folgt durchgeführt:

1. Die Verwaltung erstellt Lose für jedes einzelne Grundstück und für jede zu berücksichtigende Bewerbung. Die Lose mit den Bewerbungen enthalten zusätzlich eine Angabe zur Zugehörigkeit zur Bewerbergruppe und werden nach dem benannten Wunschgrundstück sortiert. Soweit Grundstücke für die Bewerbergruppen nach § 4 Absatz 2 zur Verfügung gestellt wurden, werden die hieraus zusätzlichen Lose den Bewerbergruppen F und S je Wunschgrundstück zugeordnet.
2. In einer Sitzung des Verwaltungsausschusses werden
 - a) zunächst die zu vergebenden Grundstücke in eine Vergabereihenfolge und
 - b) danach für jedes Grundstück die Bewerbungen, die für dieses Grundstück vorliegen, in eine Rangfolge gelost. Soweit Grundstücke für die Bewerbergruppen



F oder S zur Verfügung gestellt wurden, erfolgt vorangestellt im Rahmen der gesetzten Quotierung zunächst die Losung aus der Bewerbergruppe F und nachfolgend aus der Bewerbergruppe S.

3. Nach der gelosten Reihenfolge werden die Grundstücke entsprechend der Rangfolge der Bewerbungen vergeben. Soweit die Quote für eine Bewerbergruppe erfüllt ist, erfolgt eine Vergabe in der zugelosten Rangfolge an die nächstfolgende Bewerbung, die einer anderen Bewerbergruppe zugeordnet ist.

(2) Falls für ein Grundstück keine Bewerbungen eingehen, wird dieses in einem gesonderten Verfahren allen unterlegenen Bewerberinnen und Bewerbern angeboten. Die daraufhin eingehenden Bewerbungen werden von der Verwaltung in einem Losverfahren in eine entsprechende Vergabereihenfolge gebracht und diese dem Verwaltungsausschuss zum Beschluss vorgelegt.

(3) Tritt eine Bewerberin oder ein Bewerber nach erfolgtem Zuschlag von der Bewerbung zurück, so wird das Grundstück entsprechend der Rangfolge an die nächste Bewerberin oder den nächsten Bewerber der Bewerbergruppe vergeben. Soweit in der Rangfolge keine weitere Bewerbung der Bewerbergruppe vorhanden ist, wird das Grundstück aus der Quotierung losgelöst und an die nächste Bewerbung der Rangfolge vergeben.

(4) Der Zuschlag für mehr als ein Grundstück je Haushaltsgemeinschaft ist ausgeschlossen.

Abschnitt 3: Reihenhaus- und Geschosswohnungsbaugrundstücke

§ 6 Vergabe von Grundstücken für die Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen

(1) Im Rahmen eines Exposés werden interessierte Bewerberinnen und Bewerbern über die Kriterien für die Vergabe von Grundstücken für die Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen und deren Gewichtung informiert. Sowohl die Kriterien als auch deren Gewichtung werden vom Verwaltungsausschuss festgelegt.

(2) Die Interessenten reichen auf der Grundlage dieses Exposés eine Konzeption ein. Die Konzeptionen werden nach der Abgabe anonymisiert.

(3) Die Beurteilung der anonymisierten Konzepte erfolgt durch eine Bewertungskommission entsprechend der Kriterien und deren Gewichtung.

(4) Die Bewertungskommission setzt sich wie folgt zusammen:

- Hauptverwaltungsbeamter oder Hauptverwaltungsbeamtin
- Stadtbaurat oder Stadtbaurätin
- dem oder der Vorsitzenden des Bau- und Verkehrsplanungsausschusses sowie deren Stellvertretung
- dem oder der Vorsitzenden des Haushalts-, Wirtschafts-, Liegenschafts- und Feuerschutzausschusses sowie deren Stellvertretung
- jeweils einer Person aus den Fachdiensten
 - Stadtplanung
 - Bauordnung
 - Gebäudewirtschaft
 - Finanzen und Liegenschaften
 - Ordnung

Bei Baugebieten in den Ortsteilen gehören der Bewertungskommission ebenfalls die Ortsbürgermeisterin oder der Ortsbürgermeister sowie deren Stellvertretungen an.

(5) Nach Auswertung und Bewertung der eingereichten Vorschläge werden die Konzepte und deren Rangfolge dem Rat der Stadt Lehrte zum Beschluss empfohlen.

Abschnitt 4: Schlussbestimmungen

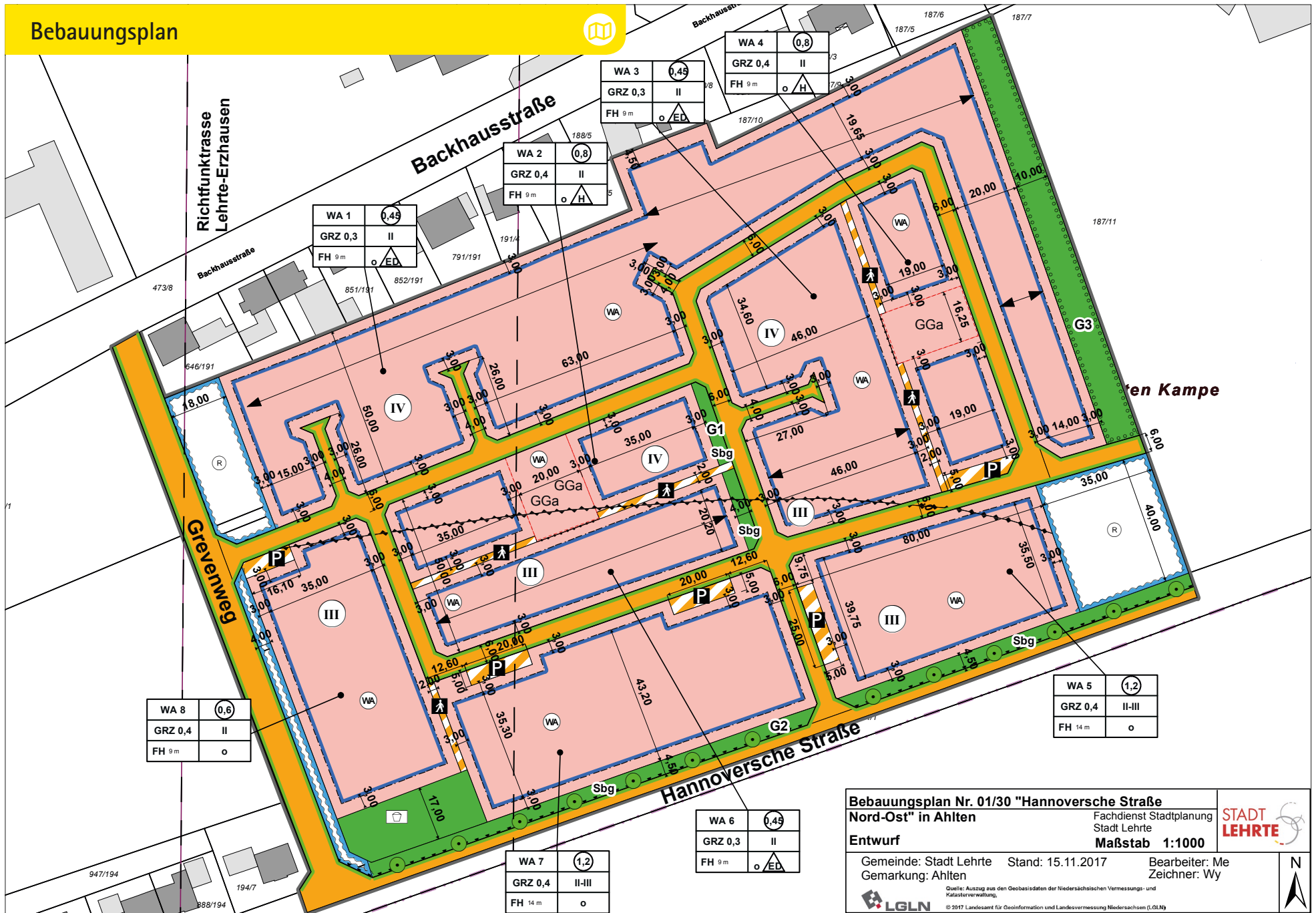
§ 7 Sonderfälle

Der Verwaltungsausschuss entscheidet über Abweichungen von den Vergaberichtlinien und über Fallkonstellationen, die in den Richtlinien nicht erfasst sind.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.07.2018 in Kraft.

Bebauungsplan



WA 1	0,45
GRZ 0,3	II
FH 9m	o ED

WA 2	0,8
GRZ 0,4	II
FH 9m	o H

WA 3	0,45
GRZ 0,3	II
FH 9m	o ED

WA 4	0,8
GRZ 0,4	II
FH 9m	o H

WA 8	0,6
GRZ 0,4	II
FH 9m	o

WA 7	1,2
GRZ 0,4	II-III
FH 14m	o

WA 6	0,45
GRZ 0,3	II
FH 9m	o ED


WA 5	1,2
GRZ 0,4	II-III
FH 14m	o

Bebauungsplan Nr. 01/30 "Hannoversche Straße Nord-Ost" in Ahlten		Fachdienst Stadtplanung Stadt Lehrte STADT LEHRTE	
Entwurf		Maßstab 1:1000	
Gemeinde: Stadt Lehrte	Stand: 15.11.2017	Bearbeiter: Me	
Gemarkung: Ahlten		Zeichner: Wy	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)			

Die Legende finden Sie auf der nächsten Seite.




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  offene Bauweise


GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß  nur Hausgruppen zulässig

II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  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 Hauptfirsttrichtung


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

 6.4c 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)

 6.3 Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr

 6.3 Zweckbestimmung: Fußgängerbereich


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


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

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


Sbg 9c Straßenbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)


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:Graben


 10.2 Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege 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)

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

 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)

Lärmpegelbereich

 Lärmpegelbereiche maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A)

Nachrichtlich:

Richtfunkasse

Richtfunkasse Lehrte-Erzhausen



§ 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 & 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 m² 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 Pfeifenkopfgrundstücken 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 überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen sowie innerhalb der Wohngebiete WA2, WA 4, WA 5, und WA 7 auch Müllboxen.

2. Garagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO müssen zu den Flächen für die Wasserwirtschaft (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 Bahnstrecken 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 schallgedämmter 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 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 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 m² 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 Geländeniveau ist die das Grundstück erschließende Verkehrsfläche (Erstausbau).
2. Im Bereich des als Fläche für die Wasserwirtschaft 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 Ahlten, Flur 5, Flurstücke 506/60, 507/61 und 507/62 jeweils in Teilen) auf Grundlage der Anlage zur Satzung der Stadt Lehrte zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen 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. Wasserrechtliche 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.



§ 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 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

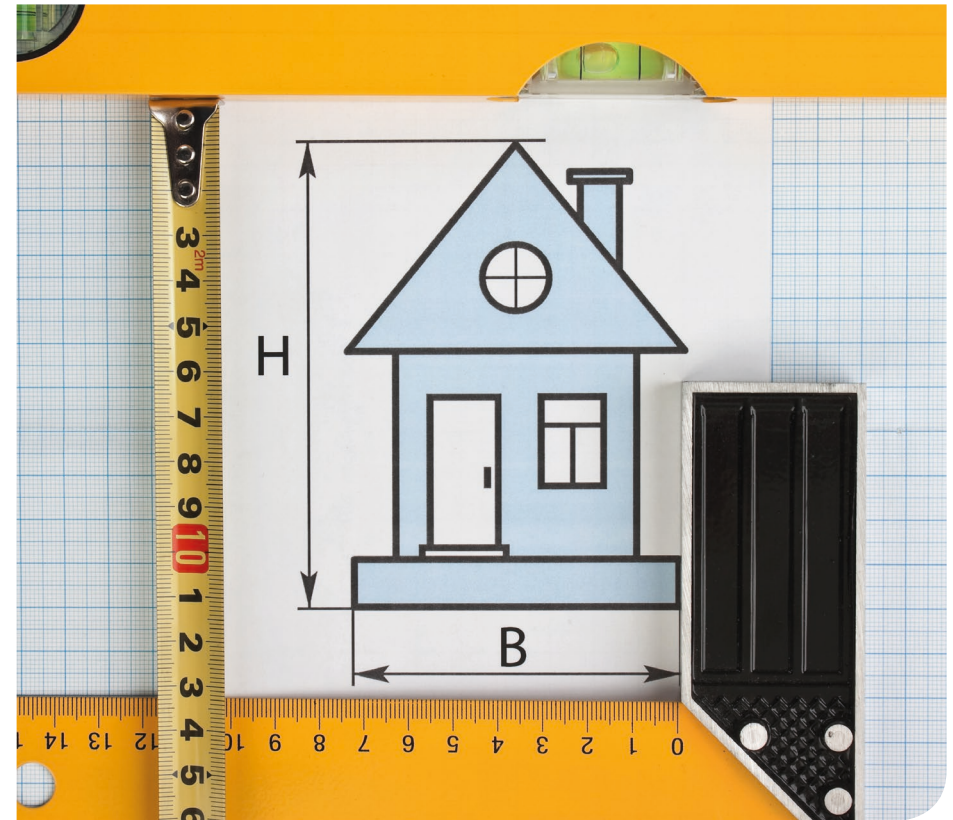
- RAL 8002 Signalbraun
- RAL 8003 Lehmbraun
- RAL 8004 Kupferbraun
- RAL 8007 Rehbraun
- RAL 8011 Nussbraun
- RAL 8012 Rotbraun
- RAL 8014 Sepiabraun
- RAL 8015 Kastanienbraun
- RAL 8016 Mahagonibraun
- RAL 8019 Graubraun
- RAL 8022 Schwarzbraun
- RAL 8028 Terrabraun

Grautöne

- RAL 7011 Eisengrau
- RAL 7012 Basaltgrau
- RAL 7015 Schiefergrau

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. Hier-von 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.



Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl, abgekürzt GRZ, gibt den Flächenanteil eines Baugrundstückes an, der überbaut werden darf. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ 0,3 dürfen 30 % der Grundstückfläche überbaut werden. Zur Ermittlung der GRZ werden die Grundflächen aller baulichen Anlagen angerechnet. Für Nebenanlagen, wie Zugänge und Zufahrten, Schuppen, befestigte Flächen, Stellplätze und Garagen kann die zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl, abgekürzt GFZ, gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstückes an. Der Bebauungsplan setzt auf den Grundstücken, auf denen eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist, eine Geschossflächenzahl von 0,45 fest.

Beispiel

Ein Grundstück hat eine Fläche von 500 m² bei der festgesetzten GFZ von 0,45. Die Summe der Geschossfläche in allen auf dem Grundstück befindlichen Gebäuden darf somit 225 m² betragen.



Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen dürfen die Hauptgebäude gebaut werden.

Für alle Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücke ist eine zweigeschossige Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt.

Gebäudehöhe

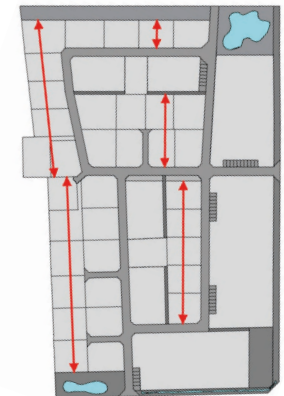
Damit sich die Gebäude nicht untereinander verschatten, ist die maximal zulässige Gebäudehöhe bei zweigeschossiger Bauweise im gesamten Baugebiet auf 9,00 m begrenzt.

Stellung der baulichen Anlagen und Firstrichtung

Für die Grundstücke im Baugebiet „Hannoversche Straße Nord-Ost“ ist die Stellung der baulichen Anlagen und die Firstrichtung festgelegt worden. Das heißt, dass sich die Ausrichtung der Gebäudelängsachse und die Firstrichtung aus dem vorgegebenen Pfeil im Bebauungsplan ergeben.

Das Dach und eine Längsseite des Gebäudes sind somit nach Süden ausgerichtet, teilweise mit einer geringen Abweichung. So kann die Sonnenenergie optimal genutzt werden. Die Festsetzung betrifft keine Garagen, Carports und andere Nebenanlagen.

Die nebenstehende Abbildung zeigt die festgesetzte Gebäudeausrichtung.



Baugrund

Die Baugrundstücke sind aufzufüllen. Bezugspunkt für das Geländeniveau ist die öffentliche Verkehrsfläche im Endausbau, die das Grundstück erschließt

Angaben zu den Endausbauhöhen sind schriftlich zu beantragen beim Fachdienst Straßen und Verkehr der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte.

Aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung zur Ableitung des Oberflächenwassers nicht möglich.

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



Im gesamten Baugebiet liegt gering durchlässiger Mergelboden vor. Dieser Boden lässt die Versickerung des anfallenden Regenwassers lediglich in marginalen Mengen zu. Daher wird in der öffentlichen Verkehrsfläche ein Regenwasserkanal verlegt, der nach Satzung zu benutzen ist.

Entwässerung der privaten Grundstücke

Das Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist über ein Rohrsystem zu sammeln und an die Übergabeschächte anzuschließen. Für Planung und Ausführung gelten die Regeln der DIN-EN 1986-100.

Der erforderliche Entwässerungsantrag ist bei der Stadtentwässerung, Stadtwerke Lehrte GmbH, Germaniastraße 5, 31275 Lehrte, www.stadtwerke-lehrte.de zu stellen. Es entstehen Niederschlagswassergebühren gemäß Satzung.

Hier noch einmal für Sie zusammengefasst:

- Auf den privaten Grundstücken ist nur die Versickerung marginaler Mengen möglich. Daher sind die privaten Grundstücke grundsätzlich an den Regenwasserkanal über den zur Verfügung gestellten Übergabeschacht anzuschließen.
- Der erforderliche Entwässerungsantrag ist bei der Stadtentwässerung Lehrte zu stellen.

Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern über Straßenabläufe zum Regenwasserkanal.

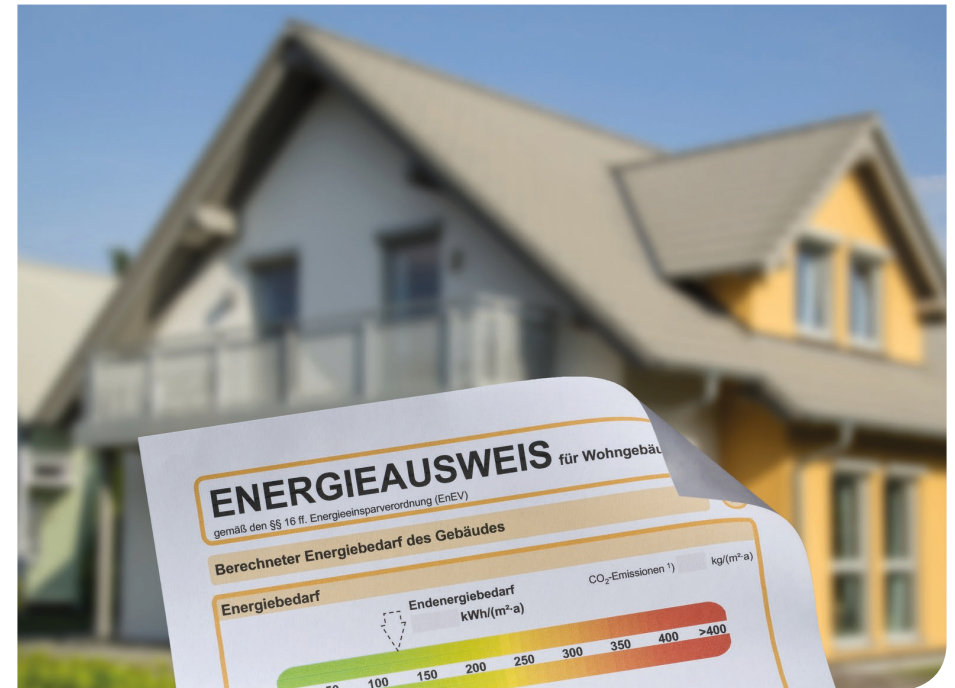
Hinweis

Es wird darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung (Dränungen) grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden können. Da der Grundwasserspiegel jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt können Teile baulicher unterirdischer Anlagen zeitweise in diesem Schwankungsbereich liegen (z.B. Keller). Sie sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.



In der Energieeinsparverordnung (EnEV) werden u.a. Mindestanforderungen an Wärmedämmstandards und Anlagentechnik von Neubauten festgelegt. Für Baumaßnahmen und Bauanzeigen gilt die EnEV in der z.Zt. geltenden Fassung. Ihr geplantes Wohngebäude erhält einen Energieausweis, der den Jahres-Primärenergiebedarf Ihres Gebäudes im Vergleich zu einem Referenzgebäude festlegt. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieeffizientes-bauen-sanieren-node.html



Der Energieausweis

Nach der gültigen EnEV ist für jeden Neubau ein Energieausweis vorzulegen. Hinweise erhalten Sie unter der Themenseite vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/energieausweise-node.html

Stadt Lehrte

Aushub

Fachdienst Grünplanung und Umwelt
Herr Kemmling, Tel. 05132 / 505-141

Bauberatung / Baugenehmigung

Fachdienst Bauordnung
Herr Reinert, Tel. 05132 / 505-243

Baulasten

Fachdienst Bauordnung
Herr Hartmann, Tel. 05132 / 505-234

Bauvorschriften

Fachdienst Bauordnung
Herr Reinert, Tel. 05132 / 505-243

Bebauungsplan

Fachdienst Stadtplanung
Frau Meyer-Appel, Tel. 0 51 32 / 505-242

Bürgerbüro

Rathausplatz 1, 31275 Lehrte
Tel. 05132 / 505-300

Erschließungskosten

Fachdienst Straßen und Verkehr
Frau Ebenhöch, Tel. 05132 / 505-183

Familienservicebüro

Fachdienst Jugend und Soziales
Frau Algner-Habermann
Tel. 05132 / 86282-18

Garagen

Fachdienst Bauordnung
Herr Reinert, Tel. 05132 / 505-243

Grünanlagen

Fachdienst Grünplanung und Umwelt
Herr Kemmling, Tel. 05132 / 505-141

Grundsteuern

Fachdienst Finanzen und Liegenschaften
Frau Grünwald, Tel. 0 51 32 / 505-251

Grundstücke

Fachdienst Finanzen und Liegenschaften
Herr Brandes, Tel. 05132 / 505-241
Frau Wilhelm, Tel. 05132 / 505-240

Hausnummern

Fachdienst Stadtplanung
Herr Wyrwich, Tel. 05132 / 505-237

Hundesteuer

Fachdienst Finanzen und Liegenschaften
Frau Grünwald, Tel. 0 51 32 / 505-251

Kindertagesstätten

Fachdienst Jugend und Soziales
Herr Buchholz, Tel. 05132 / 86 282-12

Schulen

Fachdienst Schule, Sport und Kultur
Herr Otto, Tel. 05132 / 86 282-44

Solaranlagen

Fachdienst Gebäudewirtschaft
Herr David, Tel. 05132 / 505-296

Straßenbau / Straßenbeleuchtung / Grundstückszufahrten

Fachdienst Straßen und Verkehr
Herr Schlüter, Tel. 0 51 32 / 505-133

Umweltschutz

Fachdienst Grünplanung und Umwelt
Herr Kemmling, Tel. 05132 / 505-141

Zäune

Fachdienst Bauordnung
Herr Reinert, Tel. 05132 / 505-243

Weitere

Abfallbeseitigung

aha – Zweckverband Abfallwirtschaft
Region Hannover
Tel. 0800 / 999 11 99

Einbruchschutz

Polizeidirektion Hannover
Dezernat 11 – Technische Prävention
Marienstraße 34-36, 30171 Hannover
Tel. 0511 / 7109-1114

Grundbuchauszug

Amtsgericht Lehrte
Schlesische Straße 1, 31275 Lehrte
Tel. 05132 / 826-0

Hausanschlüsse (Abwasser)

Stadtwerke Lehrte GmbH
Germaniastr. 5, 31275 Lehrte
Herr Meinecke, Tel. 05132 / 5005-680

Klimaschutz

Klimaschutzagentur Region
Hannover GmbH
Goethestraße 19, 30169 Hannover
Tel. 0511 / 22 00 22-0

Lageplan

LGLN Regionaldirektion
Hameln-Hannover
Constantinstraße 40, 30177 Hannover
Tel. 0511 / 302 45-0

Regenwasser / Regenwassernutzung

Stadtwerke Lehrte GmbH
Germaniastr. 5, 31275 Lehrte
Herr Olbricht, Tel. 05132 / 5005-610

Schornsteinfeger

Andreas Krümpel
Grenzweg 39, 30880 Laatzen
Tel. 0511 / 373 866 65
Mobil 0178 / 823 7524
Fax 0511 / 21906664

Telefonanschluss

Deutsche Telekom AG
Bauherrenberatung
Neue Landstraße 6, 30625 Hannover
Tel. 0800 / 3301903

Wasseranschluss

Wasserverband Nordhannover
Herrenhäuser Straße 61
30938 Burgwedel
Tel. 05139 / 80 7 80



Stadt Lehrte
Rathausplatz 1
31275 Lehrte

www.lehrte.de