Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 1673

- ehem. Freiherr-von-Fritsch-Kaserne -

mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1673, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), § 84 Abs. 3, 5 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hannover, (Siegel)

Oberbürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Stadtkarte Hannover 1:1000

Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen u. Stadtentwicklung, Geoinformation

Die Stadtkarte Hannover 1:1000 ist erstellt auf der Grundlage der Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Diese ist gesetzlich geschützt.
Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und der aktuellen Örtlichkeit. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Teil A: Stand vom 03.03.2022, Teil B: Stand vom 27.08.2021, Teil C bis G: Stand vom 24.02.2021).
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.
Die mit einem Sonderraster gekennzeichneten Gebäude wurden nicht auf Grundlage einer Liegenschaftsvermessung im Sinne des § 7 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) in die Planunterlage übernommen.

Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Geoinformation Im Auftrag

Vermessungsdirektor

Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung.

Planung Ost
Hannover, 11.08.2022 — Hannover, 18.08.2022
Im Auftrag — Im Auftrag

Fabich (Dipl.- Ing.) — **Warnecke** (Fachbereichsleitung)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am ....die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Die Bekanntmachung erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am ....

Hannover, Stadtplanung 61.1B Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am ....dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom ....bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover, Stadtplanung 61.1B Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am .... als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB).

Hannover, Stadtplanung 61.1B Im Auftrag

(Siegel)

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist bekannt gemacht worden im:
"Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover",
Nr. .... am.. .
Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
(§ 10 Abs. 3 BauGB)

Hannover, Stadtplanung 61.1B Im Auftrag

(Siegel)

Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von beachtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges **nicht** geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

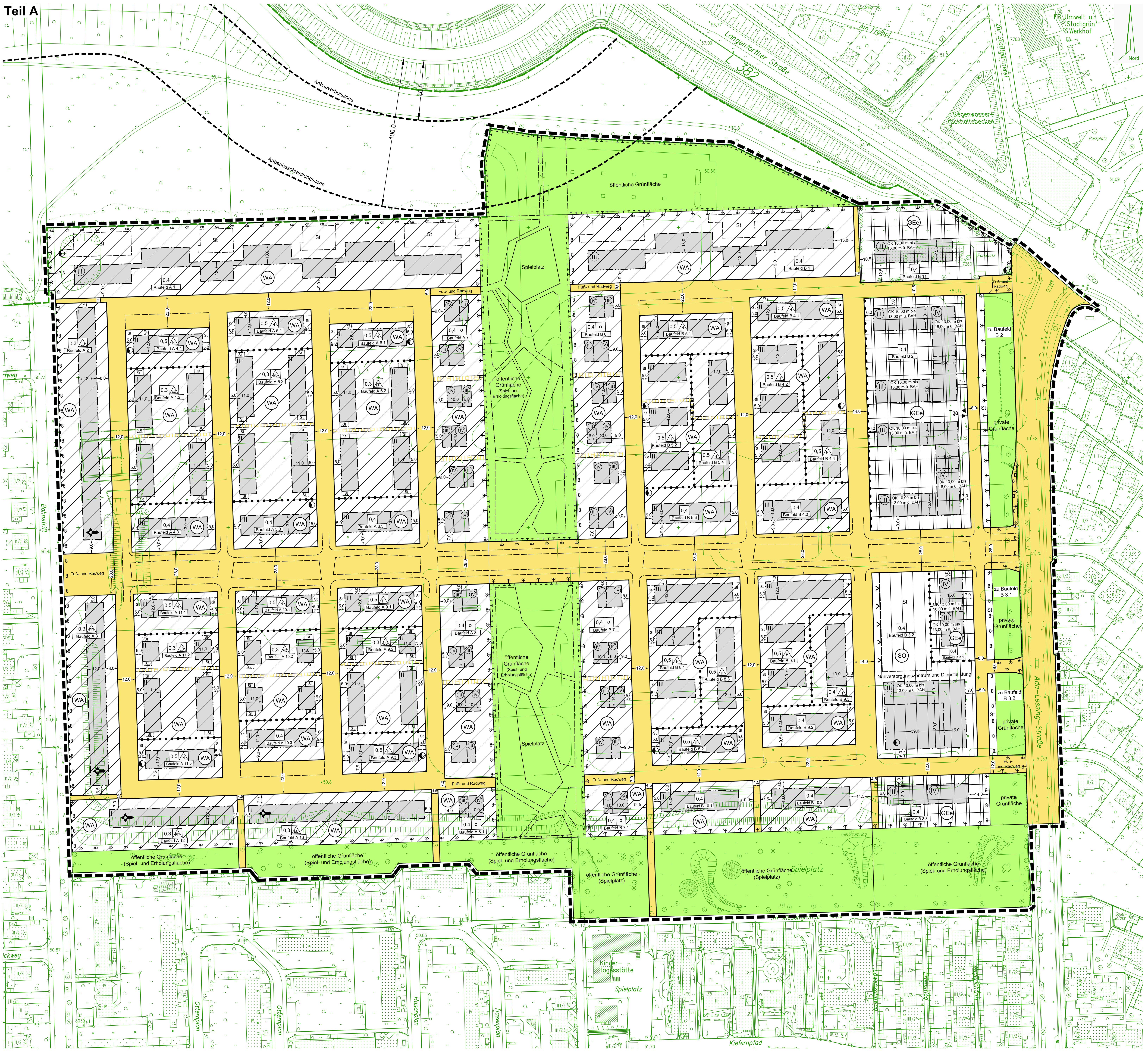
Hannover, Stadtplanung 61.1B Im Auftrag

(Siegel)

Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gelten:

1. die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
2. die **Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile** (Baumschutzsatzung) vom 28. Januar 2016. (Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Lan- deshauptstadt Hannover 2016 / Nr. 7 vom 18. Februar 2016).
3. Bis zum Abschluss der Bodensanierung ist jeder Eingriff in das Erdreich nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie dem Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover zulässig. Das betrifft Neubauten, bauliche Veränderungen, Umnutzungen und sonstige Eingriffe in das Erdreich (z.B. Entsiegelungen). Nach Abschluss der Sanierung ist die Abstimmung mit den o.g. Stellen nur noch bei Eingriffen erforderlich, die tiefer reichen als 1,0 m unter der Geländeoberkante.
4. Nach Mitteilung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** ist im Plangebiet mit Bombenblindgängern und Bombentrichtern zu rechnen.
5. Soweit in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VDI-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - so werden diese zu Jedermanns Einsicht bei der Landeshauptstadt Hannover, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover bereitgehalten.



Textliche Festsetzungen

§ 1
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) von 55 dB(A) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) von 40 dB(A) überschreiten.
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) ist nicht Bestandteil der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe).
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

§ 3
Das Sondergebiet Nahversorgungszentrum und Dienstleistung dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Das Sortiment muss zu mindestens 90% aus Lebensmitteln und Drogeriewaren bestehen.
Zusätzlich sind folgende Nutzungen zulässig:
A) Büro- und Verwaltungsnutzungen,
B) Dienstleistungsbetriebe,
C) Einrichtungen für religiöse, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
D) nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² je Betrieb.
Die Summe der Einzelhandelsnutzungen dürfen eine Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreiten, wobei der Lebensmittelnahversorger bis zu einer Verkaufsfläche von 1.800 m² zulässig ist.
Die Einzelhandelsnutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Andere Nutzungen sind im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

§ 4
Im Plangebiet sind folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig: Gartenlauben, Geräteschuppen und Unterstände. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 5
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen die Baugrenzen und Baulinien der überbaubaren Grundstücksflächen für Balkone und Terrassen jeweils bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden. Für Einzel- und Doppelhäuser sowie den Geschosswohnungsbau wird diese Überschreitung auf maximal 50% der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt.
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 6
In den Gebieten, in denen auf § 6 verwiesen wird, dürfen technische Aufbauten (z.B. Klimaanlage, Aufzugschächte) ausnahmsweise das oberste Geschoss um maximal 2,0 m überragen. Dabei muss der Abstand zu den Außenflächen der aufgehenden Fassade mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entsprechen.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 7
In den Gebieten, in denen auf § 7 verwiesen wird, sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

§ 8
(1) In den Gebieten, in denen auf § 8(1) verwiesen wird, sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
(2) In den Gebieten, in denen auf § 8(2) verwiesen wird, sind Stellplätze, Garagen und Carports oberirdisch nicht zulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen (St).
Im Sondergebiet (SO) "Nahversorgungszentrum und Dienstleistung" darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO für die Herstellung von Kundenparkplätzen die zulässige Grundfläche bis zu 80 v.H. überschritten werden.
(3) In den Gebieten, in denen auf § 8(3) verwiesen wird, darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (inklusive der Zufahrten) ausnahmsweise bis zu 80 v.H. überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 4 und 6, § 19 Abs. 4 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 9
Im Plangebiet sind oberirdische Stellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils angefangene vier Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum I., II. oder III. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 10
Im Plangebiet sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend intensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachterrassen, Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 50% der Dachflächen zu begrünen.
Die Hallendecken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind für Erschließungswege zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 11
(1) Im Plangebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm (Ada-Lessing-Straße, BAB 2) bei Lärmpegeln zwischen 45 dB(A) und 60 dB(A) nachts besondere Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, schalldämmende Außenwände) zu treffen, die geeignet sind, in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse zu gewährleisten, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz sichergestellt wird.
(2) Bei Lärmpegeln über 60 dB(A) nachts sind in Wohnungen mindestens die Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der Aufenthaltsräume mit mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Seite auszurichten.
(3) In Wohnungen, bei denen Abs. 2 nicht erfüllt werden kann, sind in mindestens der Hälfte (bei Dezimalzahlen aufgerundet) der Aufenthaltsräume besondere Fensterkonstruktionen (z.B. teilgeöffnete Fenster), unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung, zu verwenden, wenn nicht durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. vorgesetzte Prallscheiben, verglaste / teilverglaste Loggien) ausreichender Lärmschutz gewährleistet wird.
(4) In den Baublöcken A1 und B1 sind Terrassen, Balkone und Loggien nur auf der lärmabgewandten Südseite zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 12
(1) Im Plangebiet sind Werbeträger als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Werbepylone) oder selbstständige Werbeanlagen, die nicht unter § 14 Abs. 1 BauNVO fallen, nicht zulässig.
(2) Im Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder wechselnden Farben nicht zulässig
(3) Im Plangebiet dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudetraufe nicht überschreiten.
(§ 1 Abs. 9 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

§ 13
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine vollständige Versickerung auf den Flächen nicht möglich bzw. eine gedrosselte Ableitung in andere Flächen gesichert ist. Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 12 WHG, bleiben hiervon unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 14
Im Plangebiet sind die Erdgeschossfußböden (Fertigfußboden) so zu errichten, dass deren Oberkante maximal 0,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche liegt.
(§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 15
In den Gebieten, in denen auf § 15 verwiesen wird, ist je angefangene 200 m² zulässiger überbaubarer Grundfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I., II oder III. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 16
Auf den privaten Grünflächen der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) und des Sondergebiets (SO) Nahversorgungszentrum und Dienstleistung sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I., II oder III. Ordnung und fünf standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 17
(1) Die im Plangebiet Teil B, Teil C und Teil D festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Ausgleichsfläche zugeordnet.
Die Flächen in den Plangebieten Teil B, Teil C und Teil D in einer Gesamtgröße von 6,27 ha sind von intensiver Ackernutzung in extensives Grünland umzuwandeln. [1)]
Im Einzelnen sind das:
Teil B
Gemarkung Marienwerder, Flur 2, Flurstück 22/31 (tlw.)
23.509 m²
Teil C
Gemarkung Ricklingen, Flur 4, Flurstück 43/1 (tlw.) und 44
16.267 m²
Teil D
Gemarkung Ricklingen, Flur 4, Flurstück 36/3 (tlw.)
21.881 m²
Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 25% den öffentlichen Verkehrsflächen und zu 75 % den Wohnbauflächen zugeordnet.
(2) Die im Plangebiet Teil E - G festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie nachstehend näher bestimmt auszugestalten:
Umwandlung von insgesamt 1,04 ha Ackerfläche in Wald durch Erstaufforstung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden. [1)]
Im Einzelnen sind das:
Teil E
Gemarkung Wettbergen, Flur 4, Flurstück 2/1
3.443 m²
Teil F
Gemarkung Wettbergen, Flur 4, Flurstück 15/1
4.804 m²
Teil G
Gemarkung Wettbergen, Flur 6, Flurstück 9/4
2.257 m²
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

§ 18
Die Freiherr-von-Fritsch-Kaserne wurde Jahrzehnte militärisch genutzt. Laut den Gutachten
- Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept vom 30.04.2019 und 05.06.2019,
- Rückbau- und Entsorgungskonzept zum Gebäudebestand vom 09.07.2019,
- Ergänzende Bodenuntersuchungen vom 23.05.2014 und
- Abschlussbericht Boden und Bausubstanz vom 14.01.2011 wurden in Teilbereichen Bodenverunreinigungen, z.B.
- PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe),
- BTEX (aromatische Kohlenwasserstoffe, z.B. Benzol),
- MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe, z.B. Benzin, Diesel) und untergeordnet Schwermetalle (z.B. Zink, Blei und Kupfer) nachgewiesen.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen hat eine vollständige Kampfmittelfreigabe zu erfolgen, welche als Vollräumung (mind. zwei Meter tief) auszuführen ist. Demzufolge werden die Bodenwerte für die Bauleitplanung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen eingehalten. Eine Kennzeichnung der Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen im Bebauungsplan ist daher nicht zielführend.
(1) Die Errichtung von Gebäuden ist erst zulässig, wenn der Nachweis über die abgeschlossene Bodensanierung entsprechend dem Bodenmanagement- und Entsorgungskonzept vom 30.04.2019 erbracht ist.
(2) Ausnahmsweise kann die Errichtung von Gebäuden in folgenden Fällen bereits zugelassen werden:
- östlich des zukünftigen Grünzuges, wenn die Bodensanierung nach (1) im gesamten Teilbereich östlich des Grünzugs (Baufeld B1 bis B10.3) und den Flächen des Grünzugs abgeschlossen ist,
- westlich des zukünftigen Grünzuges, wenn die Bodensanierung nach (1) im gesamten Teilbereich westlich des Grünzugs (Baufeld A1 bis A13) und den Flächen des Grünzugs abgeschlossen ist.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 BauGB)

§ 19
Im unmittelbaren Umfeld des öffentlichen Spielplatzes im südlichen Teil der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfläche ist ein im Zusammenhang mit dem Spielplatz stehender Verkaufspavillon unter folgenden Bedingungen zulässig:
- die Grundfläche darf 20 m² nicht überschreiten,
- die Fläche der Außenbewirtschaftung darf maximal 50 m² betragen,
- die Betriebszeiten dürfen den Zeitraum 8:00 bis 20:00 Uhr nicht überschreiten,
- das Verkaufsangebot ist auf die Spielplatznutzung abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

§ 20
(1) In den Gebieten, in denen auf § 19 (1) verwiesen wird, sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30° und höchstens 45° zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Garagen und Carports.
(2) In den Gebieten, in denen auf § 19 (2) verwiesen wird, sind nur Flachdächer bis zu einer maximalen Neigung von 5 % zulässig.
(3) In den Gebieten, in denen auf § 19 (3) verwiesen wird, sind Staffelgeschosse nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 21
Im Plangebiet sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder in Kombination mit Durchsicht gewährenden Zäunen (z.B. Stabgitterzäune) zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der Flächen mit Gehrechten und der öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. In den anderen Bereichen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) ist auf dem im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen die Grundstücksgrenze zur Ada-Lessing-Straße zwingend einzufrieden.
Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Standorte für Kindertagesstätten. Die Einfriedung hat hier nach den Standards für Kindertagesstätten zu erfolgen.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

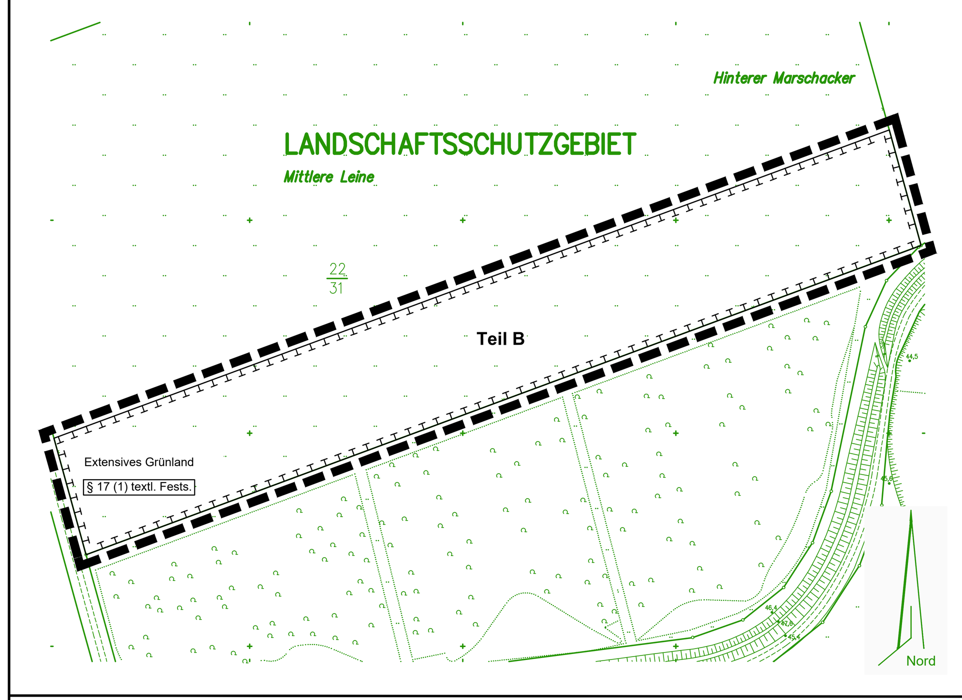
§ 22
Die Vorgartenzonen sind von Bebauung freizuhalten, einzugrünen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

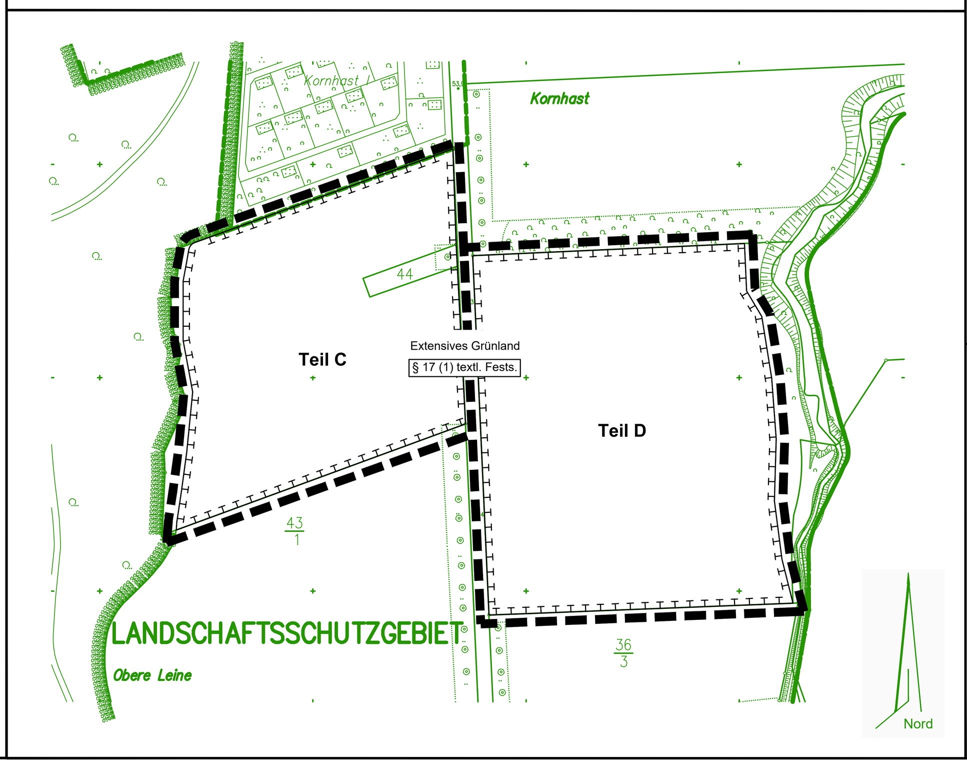
§ 23
Ordnungswidrig handelt, wer den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften in den § 20 bis § 22 zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

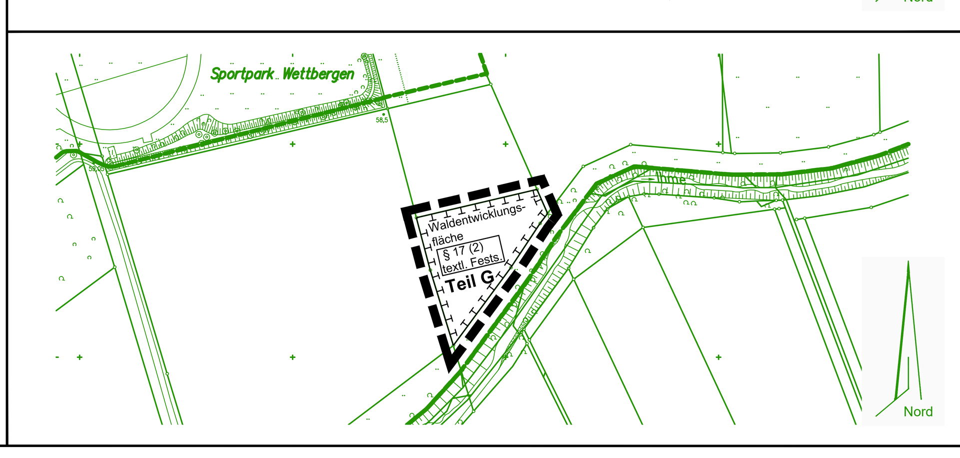
1) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus der Anlage zu der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch in der Landeshauptstadt Hannover (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1998 / Nr. 17 vom 05. 08.1998).

Zuordnung der textlichen Festsetzungen

Baufeld	
A 1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 2:	§ 1, 4 - 5, 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 3:	§ 1, 4 - 5, 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 4.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 4.2:	§ 1, 4 - 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 21, 22
A 4.3:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 5.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 5.2:	§ 1, 4 - 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 21, 22
A 5.3:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 6.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 6.2:	§ 1, 4 - 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 21, 22
A 6.3:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 7:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 8(3), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 8:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 8(3), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 8.1:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 8(3), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 9.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 9.2:	§ 1, 4 - 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 21, 22
A 9.3:	§ 1, 4 - 5, 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 10.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 10.2:	§ 1, 4 - 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 21, 22
A 10.3:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 11.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
A 11.2:	§ 1, 4 - 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 21, 22
A 11.3:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 12:	§ 1, 4 - 5, 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
A 13:	§ 1, 4 - 5, 7, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 2:	§ 2, 4, 6, 8(2), 8(3), 9 - 14, 16 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 3.1:	§ 2, 4, 6, 8(2), 8(3), 9 - 14, 16 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 3.2:	§ 3, 4, 6, 8(2), 9 - 14, 16 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 3.3:	§ 2, 4, 6, 8(2), 9 - 14, 16 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 4.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 4.2:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 4.3:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 4.4:	§ 1, 4 - 6, 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 21, 22
B 5.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 5.2:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 5.3:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 5.4:	§ 1, 4 - 6, 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 21, 22
B 6:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 8(3), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 7:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 8(3), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 7.1:	§ 1, 4 - 6, 8(2), 8(3), 9 - 15, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 8.1:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 8.2:	§ 1, 4 - 5, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 8.3:	§ 1, 4 - 6, 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 21, 22
B 9.1:	§ 1, 4 - 6, 8(1), 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22
B 9.2:	§ 1, 4 - 5, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 9.3:	§ 1, 4 - 6, 9 - 14, 17 - 18, 20(2), 21, 22
B 10.1:	§ 1, 4 - 5, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 10.2:	§ 1, 4 - 5, 8(2), 9 - 15, 17 - 18, 20(1), 21, 22
B 11:	§ 2, 4, 6, 9 - 14, 16 - 18, 20(2), 20(3), 21, 22







Planzeichenerklärung

Festsetzungen

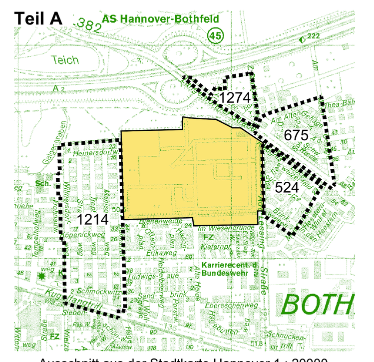
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet mit näherer Bezeichnung durch Schrift
- III — Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse Z (zwingend)
- 0,5 — Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)
- OK 13,00 m bis 16,00 m ü. BAH — Mindest- und Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen über Bürgersteiganschlusshöhe
- o — Offene Bauweise
- H — Nur Hausgruppen
- ED — Nur Einzel- u. Doppelhäuser
- Stellung baulicher Anlagen bei einer Hauptrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche (Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens)
- Einfahrt bzw. Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Trafostation
- Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
- Beabsichtige Aufteilung der Grünfläche (Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Fläche, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind (z.B. Fläche A) (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- St — Fläche für Stellplätze
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hannover und der Versorgungsträger zu belastende Fläche
- Lärmschutzwand
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Angaben

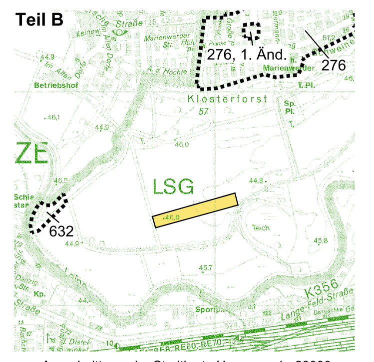
- Anbauverbotszone / Anbaubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG)

Anmerkung: Im Fall einer Überlagerung mehrerer Planzeichen, ist entweder nur ein Planzeichen verwendet - soweit dieses die anderen eindeutig ersetzt- oder die Planzeichen sind kombiniert.

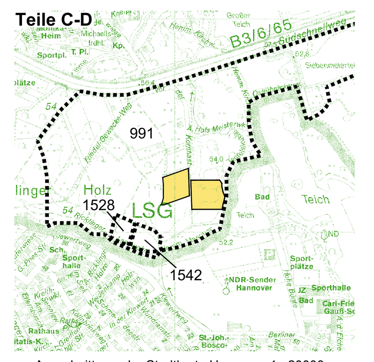
Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



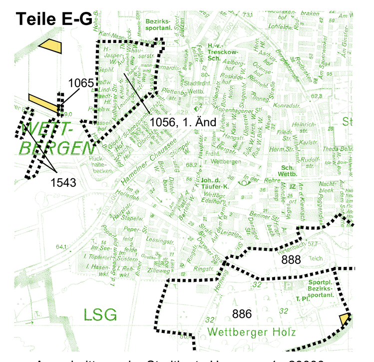
Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000

Bebauungsplan Nr. 1673

- ehem. Freiherr-von-Fritsch-Kaserne -

mit örtlicher Bauvorschrift

Teil A	Teil B	Teile C-D	Teile E-G
Maßstab 1:1000	Maßstab 1:2000	Maßstab 1:2000	Maßstab 1:2000

Stadtteile

Sahlkamp **Marienwerder** **Ricklingen** **Wettbergen**

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Ost
Vervielfältigung : Geoinformation