

**Landeshauptstadt Hannover**  
**Bebauungsplan Nr. 1835**  
**- Steinbruchsfeld Ost -**  
*mit örtlichen Bauvorschriften*  
**Präambel**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1835, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Sitzung beschlossene, 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. 3834), § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 48) und § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, 576), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung.

Hannover, Oberbürgermeister

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: Stadtkarte Hannover 1:1000  
 Herausgeber: Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Planen und 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 Ortlichkeit. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.2020).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Geoinformation, Im Auftrag

**Planentwurf**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Fachbereich Planen und Stadtentwicklung.  
 Planung Ort Hannover, 03.03.2022  
 Im Auftrag Im Auftrag

Hoff I. V. Malkus-Wittenberg, 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 61.18, Im Auftrag

**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 ausgelegt.

Hannover, Stadtplanung 61.18, Im Auftrag

**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 61.18, Im Auftrag

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

Hannover, Stadtplanung 61.18, Im Auftrag

**Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans**  
 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 Flächenzonenplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover, Stadtplanung 61.18, Im Auftrag

**Hinweise**  
 Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Hinweise:  
 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, Strüchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsteile** (Baumschutzsatzung) vom 28. Januar 2016 (Gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover 2016 / Nr. 7 vom 18. Februar 2016).  
 3. 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.  
 4. Nach Mitteilung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** ist im Plangebiet mit Bombenfundamenten und Bombentrümmern zu rechnen. Es werden Gefahreneutralisierungsmaßnahmen empfohlen.  
 5. Die Bestimmungen der **Verordnung über die Unterhaltung des Gewässers III Ordnung** für das Gebiet der Region Hannover vom 04.03.2008, zuletzt geändert am 17.12.2013.

**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 Verwertungen, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2  
 Im Plangebiet sind die Erdgeschossfußböden (Fertigfußböden) so zu errichten, dass deren Oberkante maximal 0,8 m über der Höhe der nächstgelegenen Bürgersteigkante liegt. (§ 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 3  
 In den Gebieten, in denen auf § 3 verwiesen wird, darf für Grundstücke, die beidseitig ohne Grenzabstand bebaut werden (Reihenmittelhäuser), die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Herstellung eines Einstellplatzes in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 4  
 (1) In den Gebieten, in denen auf § 4(1) verwiesen wird, 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:  
 - Garagen, Geräteschuppen und Unterverände.  
 (2) In den Gebieten, in denen auf § 4(2) verwiesen wird, sind für Reihenhäuser Fahrrad- und Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtfläche in Summe von maximal 5 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 5  
 Im Plangebiet dürfen technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) ausnahmsweise das oberste Geschoss um maximal 2,0 m überragen. Dabei muss der Abstand zu den Außenflächen der aufstehenden Fassaden mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entsprechen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 6  
 (1) In den Gebieten, in denen auf § 6(1) verwiesen wird, sind Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Tiefgaragen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Tiefgaragenfahrleiten sind ebenfalls in den Baukörper zu integrieren.  
 (2) In den Gebieten, in denen auf § 6(2) verwiesen wird, sind Garagen, Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen (St i, GSt i) zulässig. Garagen sind in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSti) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 7  
 In den Gebieten, in denen auf § 7 verwiesen wird, ist der Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO der Flächenanteil von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze) nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzu-zurechnen. (§ 21 a Abs. 2 BauNVO)

§ 8  
 Im Plangebiet sind Flächen der von Gebäuden, Garagen und Carports dauerhaft und flächendeckend extensiv (Substratbau > 0,1 m) 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). In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 75 % der Dachflächen zu begrünen.  
 Die Halteflächen von Tragflügen, soweit nicht überbaut werden, sind dauerhaft intensiv (Substratbau > 1,0 m) zu begrünen. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind für Erschließungswege zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 9  
 Im Plangebiet sind offene Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen und Carports wasserundurchlässig herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 10  
 Im Plangebiet sind offene Stellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum I., II. oder III. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 11  
 In den Gebieten, in denen auf § 11 verwiesen wird, ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundfläche mindestens ein standortgerechter Baum I., II. oder III. Ordnung zu pflanzen und darauf zu achten. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Ausgenommen von dieser Regel sind Pflanzhäuser. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 12  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Balkone und Terrassen jeweils bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m überschritten werden. Das bezieht sich auf maximal 50% der jeweiligen Gebäudelänge. Reihenhäuser sind von der 50% - Beschränkung ausgenommen. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

§ 13  
 (1) Die im Plangebiet Teil B festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie nachstehend näher bestimmt auszugestalten:  
 - Umwandlung von 1,35 ha Ackerfläche in Waldfläche durch Sukzession (70%) und Aufforstung (30%).<sup>1)</sup>  
 (Gemarkung Anderten, Flur 20, Flurstücke 27/3, 28/2 und 29/2, jeweils teilweise)  
 (2) Die im Plangebiet Teil C festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der durch Planzeichen gekennzeichneten Fläche, auf der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, als Ausgleichsfläche zugeordnet und ist wie nachstehend näher bestimmt auszugestalten:  
 - Umwandlung von 30.787 m<sup>2</sup> intensiver Ackernutzung in extensives Grünland.<sup>1)</sup>  
 (Gemarkung Marienwerder, Flur 2, Flurstück 22/31, teilweise)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)

**Örtliche Bauvorschriften**

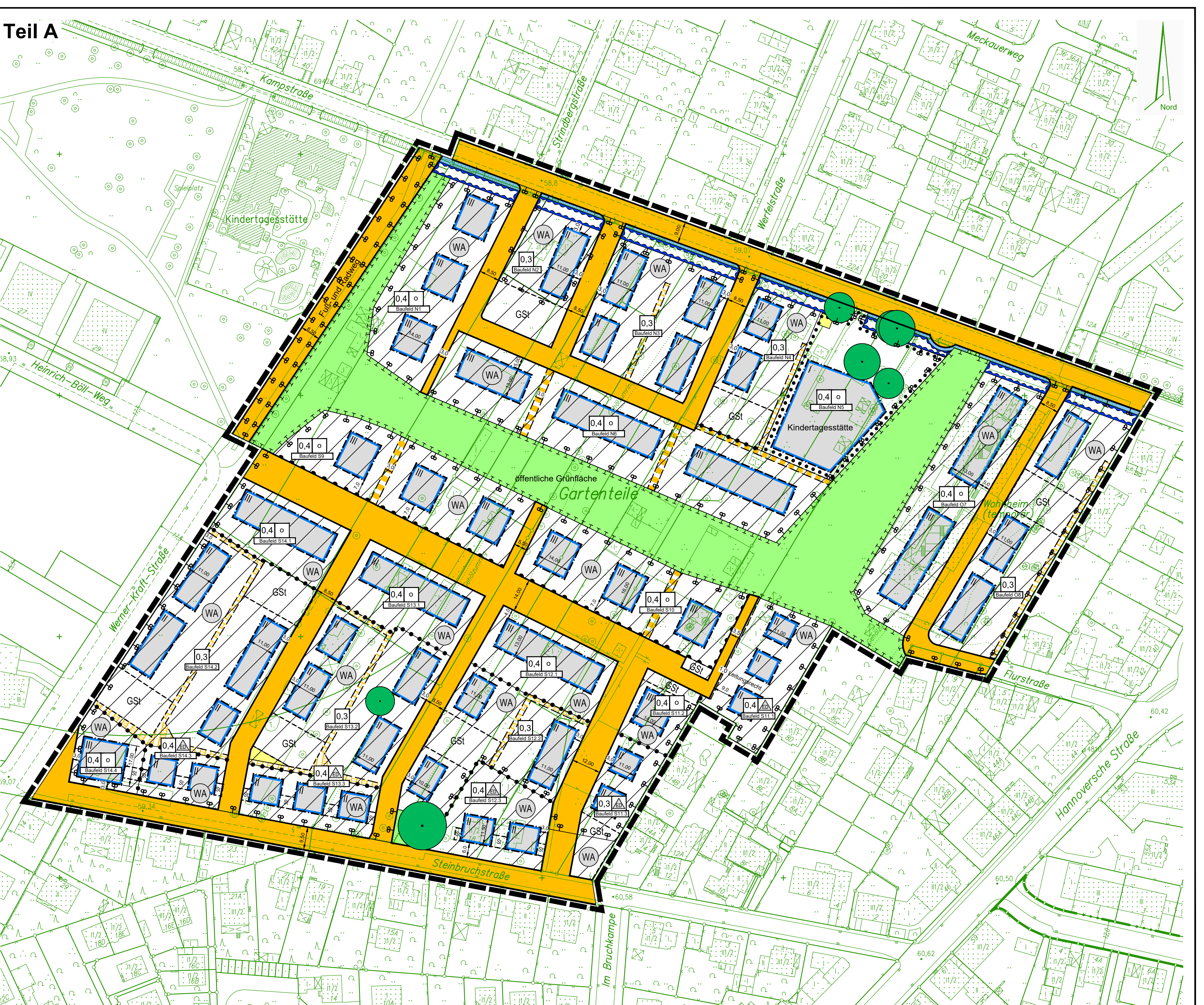
§ 14  
 (1) Im Plangebiet sind die Außenfassaden mit Vollsteinklinker (Stärke ≥ 11,5 cm) oder Holzverkleidungen herzustellen. Ausnahmen von diesen Regelungen sind zulässig für Garagen und Carports sowie untergeordnete Bauteile (z.B. Eingänge, Vordächer).  
 (2) Vollsteinklinker sind entsprechend der Vorgabe des Natural Color Systems (NCS) in einem Spektrum der Grundfarbe V (yellow) zwischen den Richtwerten 90R und 90R (red) zu verwenden. Zulässig ist innerhalb dieses Spektrums:  
 für Y90R - eine Dunkelheit von 10 bis 70 sowie  
 - eine Farbsättigung zwischen 10 und 80 (85).  
 für Y90R - eine Dunkelheit von 20 bis 80 sowie  
 - eine Farbsättigung zwischen 10 und 80.  
 Darüber hinaus ist das Spektrum der sogenannten unbunten (rein grau) bis schwach bunten (fast grau) Farben zwischen 1000-N bis 7500-N zulässig.  
 (3) Holzfassaden sind nur in naturbelassener Optik zulässig.  
 (4) Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Dachplanken mit nicht-glänzenden Oberflächen im gleichen Farbspektrum zu verwenden. (§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 15  
 Im Plangebiet sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder in Kombination mit Durchsicht gewährnden Zäunen (z.B. Stabgitterzäune) zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, der Flächen mit Gehwegen, der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für die Wasserwirtschaft 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. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Standorte für Kindertagesstätten. Die Einfriedung hat hier nach den Standards für Kindertagesstätten zu erfolgen. (§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 16  
 (1) In den Gebieten, in denen auf § 16(1) verwiesen wird, sind nur Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 5° zulässig (Flachdächer). Staffelebenen sind ausgeschlossen.  
 (2) In den Gebieten, in denen auf § 16(2) verwiesen wird, sind nur Dächer ab einer Neigung von > 20° zulässig.  
 (3) In den Gebieten, in denen auf § 16(3) verwiesen wird, ist innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche jeweils nur eine einheitliche Dachform und Ausrichtung zulässig. (§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 17  
 Ordnungswidrig handelt, wer den in den § 14 - 16 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

<sup>1) Die Ausgestaltung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich deren Durchführungszeitpunkt ist der Anlage im Bebauungsplan im Bebauungsplan mit Kartensatzbelegungen nach § 135 a Baugesetzbuch in der Landeshauptstadt Hannover (Amtsblatt für das Regierungsbereich Hannover 2008 / Nr. 17 vom 05. 08. 1998).</sup>



**Planzeichenerklärung**

	Allgemeines Wohngebiet
	Fläche für den Gemeinbedarf
III	Zahl der Vollgeschosse Z (Höhenzahl)
0,4	Grundflächenzahl GRZ (als Höhenmaß)
	Offene Bauweise
	Nur Hausgruppen
	Nur Einzel- u. Doppelhäuser
	Baugrenze
	Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlagen
	Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
	Gewässer
	Fläche für Wasserwirtschaft
	Zu erhaltender Baum
	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)
	Fläche für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrt
St	Stellplätze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
	Mit Gebräuchen zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
	Mit Gebräuchen zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Hannover und der Versorgungsträger zu belastende Flächen
	Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne

**Teil A**  
 Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1: 20000

**Teil B ANDERTEN**  
 Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1: 20000

**Teil C**  
 Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1: 20000

**Bebauungsplan Nr. 1835**  
**- Steinbruchsfeld Ost -**  
*mit örtlichen Bauvorschriften*

Teil A	Teil B	Teil C
Maßstab 1: 1000	Maßstab 1: 2000	Maßstab 1: 2000
Misburg-Nord	Anderten	Marienwerder
<b>Stadtteile</b>		

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
 Ausarbeitung: Planung Ost  
 Vervielfältigung: Geoinformation

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