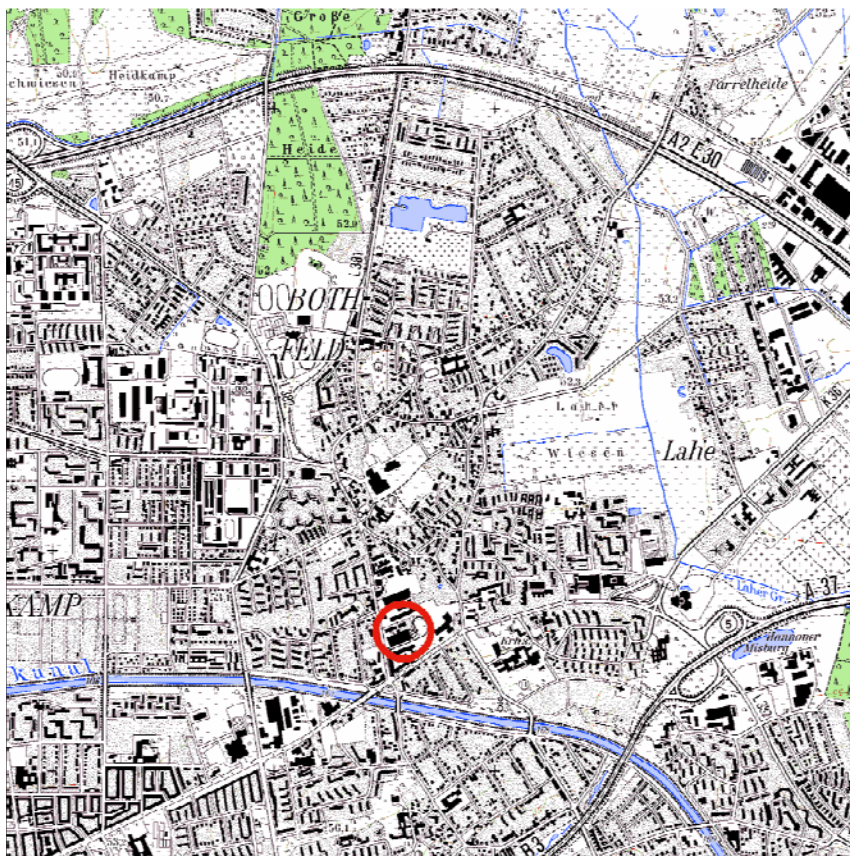


# LANDESHAUPTSTADT HANNOVER



Übersichtskarte

Ausschnitt aus: TK25

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1704 "Üstra Depot Sutelstraße" (mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)

DATUM	STAND
12.09.2008	§ 10(1) BauGB - Satzung
PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62	
ARCHITEKTURBÜRO HARTMUT ZABEL - BIRKENWEG 16 - 30657 HANNOVER - TEL 651071	



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich

- a) Die in den zeichnerischen Festsetzungen mit Teil A bezeichnete Fläche erfasst den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes; die mit Teil B bezeichnete Fläche wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen.
- b) Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes - Teil A gelten die §§ 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 10 der textlichen Festsetzungen sowie der § 11 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
- c) Für den räumlichen Geltungsbereich der mit Teil B bezeichneten Fläche gelten die §§ 3 und 4, sowie die §§ 6, 7, 8, 9 und 10 der textlichen Festsetzungen sowie der § 11 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. (§ 9 Abs. 8 und § 12 Abs. 4 BauGB)

### § 2 Vorhaben- und Erschließungsplan

- a) Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4a, 4b, 4c und 5) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- b) Nach Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Nutzungsänderungen zulässig, wenn sie dem festgesetzten Kerngebiet MK sowie den textlichen Festsetzungen nicht widersprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem dann zu ändernden Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 12 Abs.3a BauGB)

### § 3 Kerngebiet MK

In dem Kerngebiet MK sind unzulässig:

- großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächen für Lebensmittel.
  - Vergnügungsstätten
  - Tankstellen gem. § 7 Abs.2 Nr. 5 u. Abs.3 Nr.1 BauNVO
  - Wohnungen gem. § 7 Abs.2 Nr. 6 und 7 sowie Abs. 3 Nr.2 BauNVO
- (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und 6 BauNVO)

### § 4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden bei Dachflächen

- a) der mit einem "A" gekennzeichneten historischen Gebäude (siehe Zeichnerische Festsetzungen)
- b) wenn die Begrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlage, Sonnenkollektoren usw.).
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

### § 5 Baumanpflanzungen

Innerhalb der Flächen für Stellplätze im Teil A sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Laubbäume anzupflanzen und zu erhalten.

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

### § 6 Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten Einzelbaumstandorte sind zu erhalten und zu pflegen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

### § 7 Versickerung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist das Oberflächenwasser von den geneigten Dachflächen der mit einem "A" gekennzeichneten historischen Gebäude (siehe Zeichnerische Festsetzungen). Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG), insbesondere die Versagungsgründe gemäß § 8 NWG, bleiben hiervon unberührt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

### § 8 Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

In dem Teil B ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,4 zulässig. (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BaNVO)

### § 9 Trauf- und Firsthöhen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen durch einzelne untergeordnete Bauteile zulässig (z.B. Attika an Altbausubstanz) (§ 9 Abs. 3 BauGB).

### § 10 Außerkrafttreten eines Fluchtlinienplanes

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tritt der Fluchtlinienplan 868 vom 18.1.1961 außer Kraft (§ 1 Abs. 8 BauGB)

### § 11 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

*Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.*

*Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen, die auf den Standort der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Teil A und Teil B) ansässigen Betriebe hinweisen (selbstständige Werbeanlagen).*

*Selbstständige Werbeanlagen (Pylone) sind bis zu einer Höhe von maximal 10 m über Bürgersteigan-schlusshöhe zulässig.*

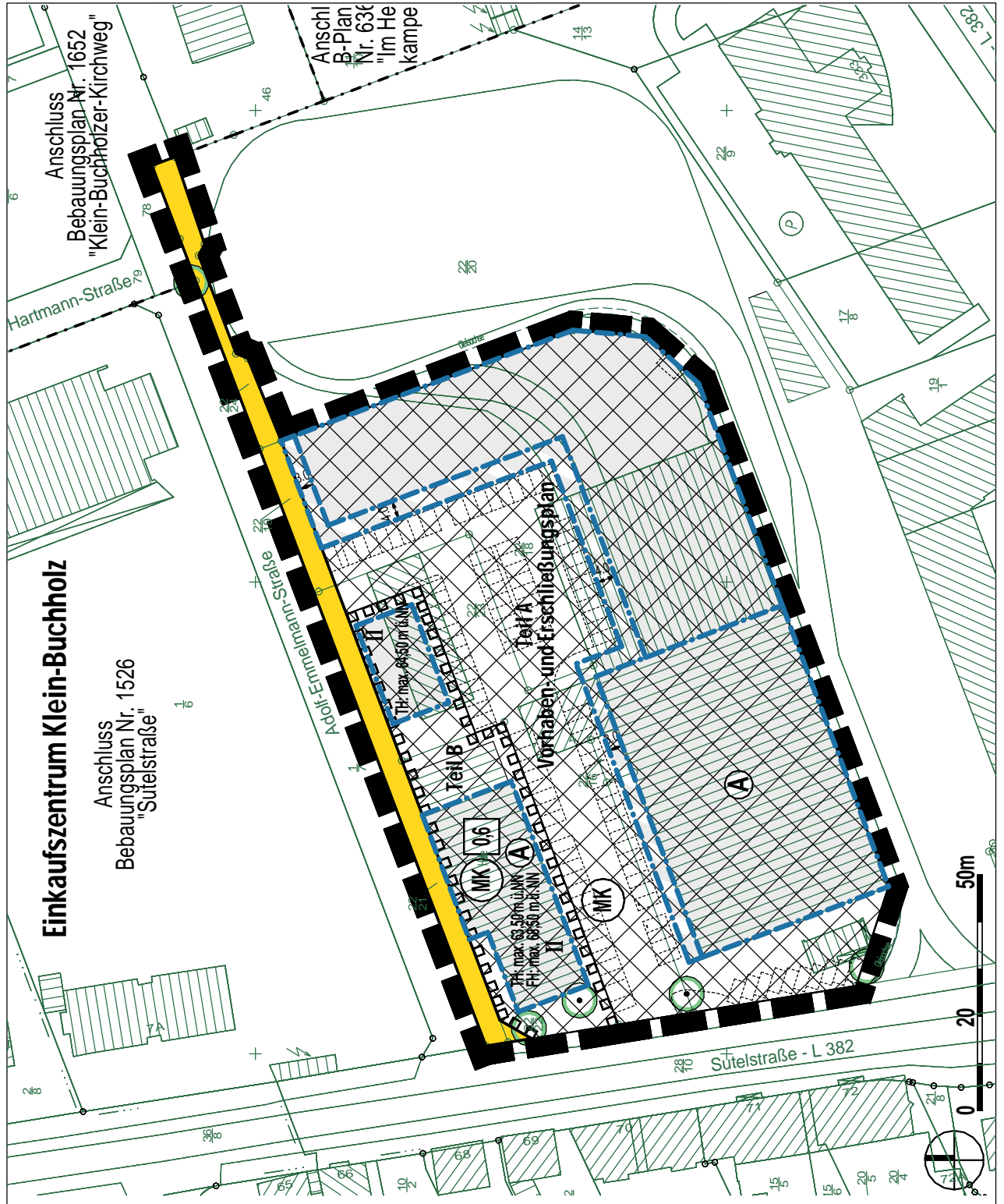
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

## HINWEIS ZU RECHTSGRUNDLAGEN










Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten:

1. hinsichtlich des Verfahrens sowie der Inhalte des Planes und der Planbegründung das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil 1 Nr. 64 vom 27.12.2006)
2. hinsichtlich der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479)
3. hinsichtlich der örtlichen Bauvorschrift die niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).
4. die Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzsatzung) vom 8. Juli 1995 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 1995 / Nr. 16 vom 5. Juli 1995)

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 1704 "Üstra Depot Sutelstraße" - Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p> Kerngebiet - MK (siehe Textl. Festsetzung § 3)</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>0,6 Grundflächenzahl (GRZ) II Zahl der Vollgeschosse TH / FH Traufhöhe/ Firströhe als Höchstgrenze (siehe Textl. Festsetzung § 9)</p>
<p><b>Bauweise, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p> Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche  nur durch Vordächer überbaubare Grundstücksfläche</p>
<p><b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p> Straßenbegrenzungslinie  öffentliche Verkehrsfläche</p>
<p><b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p> Erhaltung von Bäumen (siehe Textl. Festsetzung § 6)</p>
<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Abgrenzung Teil A: Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p> Ausnahmen für historische Gebäude (siehe Textl. Festsetzung § 4 und § 7)</p>

**VERFAHRENSVERMERKE****Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3, § 10 Abs.1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Neufassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89) sowie § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S.473), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1704 "Üstra Depot Sutelstraße" sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

**Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 03.07.2008 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.07.2008 in den hannoverschen Tageszeitungen bekannt gemacht.

Der Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die Begründung haben vom 17.07.2008 bis 03.09.2008 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadtplanung 61.1B,  
im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Auszug aus der ALK, M. 1:1.000  
Gemarkung Klein-Buchholz, Flur 10  
Die Planunterlage entspricht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand vom 24.4.2008). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Ingenieurbüro Drecoll, Beratende Ingenieure,  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Hannover, den 01.07.2008

gez. Tamms

\_\_\_\_\_  
Unterschrift

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.200\_\_ als Satzung beschlossen sowie der Begründung zugestimmt. (§ 3 Abs. 2, § 10 Abs. 1 BauGB)

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadtplanung 61.1B,  
im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im "Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover" Nr. \_\_\_\_ am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.200\_\_ bekannt gemacht worden. Mit diesem Tag ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadtplanung 61.1B,  
im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

**Planentwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Petersen, Hannover.

Hannover, 12.09.2008

gez. Silvia Petersen

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Silvia Petersen

**Verletzung von beachtlichen Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen**

Innerhalb von einem Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden. (§ 215 BauGB)

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

**Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.200\_\_ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1, § 12 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB))

Hannover, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stadtplanung 61.1B,  
im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stadtplanung 61.1B,  
im Auftrag

\_\_\_\_\_  
(Siegel)