



Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änd.

- nördlich Chamissostraße -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB -

mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen; die Rechtsgrundlagen hierfür sind § 1 Abs. 3 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist und § 84 Abs. 1, 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010) -, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel)

Oberbürgermeister

Planunterlagen

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 Planunterlagen entsprechen 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 (Stand vom 13.10.2017).

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 Planunterlagen übernommen.

Hannover,

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Geoinformation
Im Auftrag

Leitende Vermessungsdirektorin

Planentwurf

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

Planung Nord
Hannover,
Im Auftrag

Hannover,
Im Auftrag

Baudirektor

Fachbereichsleiter

Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 15.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte in den hannoverschen Tageszeitungen am 21.06.2017.

Hannover,
Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung amdem 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 vombisgemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hannover,
Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit

Der betroffenen Öffentlichkeit ist durch Übersendung der nach der öffentlichen Auslegung geänderten bzw. ergänzten Entwurfsunterlagen amgemäß § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben worden.

Hannover,
Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag

(Siegel)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen amals 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:

- die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung – BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 Landeshauptstadt Hannover 2016 / Nr. 7 vom 18. Februar 2016).
- Niederschlagswasser**

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet auszuschließen. Ausnahmen gelten nur für die nachfolgend dargestellte Fallgestaltung:

- Niederschlagswasser wird gefasst und einer Versickerungsanlage außerhalb der belasteten Bereiche zugeführt,
- das Niederschlagswasser wird einer Brauchwassernutzung zugeführt.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist zudem grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost-36.29+ Stand 04/2017) einzureichen. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasser- Versickerung über den Oberboden (lebte Bodenzonen), wie bei Mulden- und Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird.

4. Altlasten
Für die Fläche, die in der Planzeichnung als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet sind, gelten folgende Hinweise:

- Mit Züge der Neuordnung des Baufeldes (ehem. Gelände der Firma MEVACO) wurden Auffüllmaterialien festgelegt, die aufgrund ihrer Gemengenteile wie Schlacke, Glas, Asche, Schwermetalle und andere Schadstoffe enthalten. Da diese Schadstoffe einer „unsensiblen“ Nutzung nicht im Wege standen, wurde u.a. aus Kostengründen auf eine Sanierung verzichtet. Sofern es im Zusammenhang mit den weiteren Bauarbeiten, einschließlich Erschließung zu Erdarbeiten kommt, sind Verdichtungsarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht zu Hauwerken zusammenzufassen, zu beproben und abhängig von ihren Gehalten schadlos zu beseitigen. Sofern Bodenentlastungsmaßnahmen oder Gründungsarbeiten im Plangebiet vorgesehen sind, ist deren Umfang mit der Region Hannover (Team 36.12) abzustimmen.
- Eine Nutzung der Freiflächen zur Anlage von Nutzgärten oder Spielflächen mit direktem Kontakt zum anstehenden Boden ist unzulässig.

Textliche Festsetzungen

§ 1

1. (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Ein-Zimmer-Wohnungen im **Baufeld WA 1** / **WA 1,2**, die nur nach Westen bzw. nur nach Norden bzw. nur nach Osten ausgerichtet sind, durch besondere Fensterkonstruktionen, unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung durch das Fenster oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr) und 45 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) bei mindestens einem teilgeöffneter Fenster nicht überschritten wird. (2) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Wohnungen im **Baufeld WA 3** deren Aufenthaltsräume nur nach Norden bzw. nur nach Osten ausgerichtet sind sowie in Wohnungen im **Baufeld WA 4**, deren Aufenthaltsräume nur nach Osten ausgerichtet sind, ebenfalls die Anforderungen an den Beurteilungspegel aus Satz 1 erfüllt werden. (3) In allen genannten Baufeldern muss bei Wohnungen mit mehr als einem Aufenthaltsraum diese Voraussetzung in mind. der Hälfte der Aufenthaltsräume (bei Dezimalzahlen aufgerundet) erfüllt sein.

2. (1) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in Nichtwohngebäuden (gemäß § 4 Absatz 2 und 3 BauNVO) im **Baufeld WA 1** / **WA 1,2**, in den Aufenthaltsräumen die nach Westen, Norden oder Osten ausgerichtet sind sowie im **Baufeld WA 3** und **WA 4**, die Aufenthaltsräume die zur Voltmerstraße ausgerichtet sind und die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) nicht überschritten wird. (2) Bei der Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Absatz 3 Satz 1 BauNVO) müssen in den vorgenannten Bereichen durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen, Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr) und in Schlafräumen ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschritten wird. (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB)

§ 2

Ein Vor- und Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie im **Baufeld WA 3** und **WA 4** ist für untergeordnete Bauteile auf max. 20% der jeweiligen Fassadenfläche in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 m ausnahmsweise zulässig. (§ 23 Abs. 2, Satz 2 BauNVO)

§ 3

Im Plangebiet kann die maximale bzw. zwingende Gebäudehöhe (Oberkante) der baulichen Anlage ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugsanlagen oder ähnliches, um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen dabei zur Schulenburg Landstraße bzw. auf der Nord- / Südseite des **WA 1** / **WA 1,2** mind. 3,0 m von der Gebäudekante zurückversetzt sein. Zur Voltmerstraße muss dieser Abstand mind. 1,5 m betragen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 4

Abweichend von den Abstandsregeln in § 5 ff NBauO beträgt die Tiefe der vor Außenwänden von Gebäuden in **Baufeld WA 1,2** auf der Südseite freizuhaltenden Abstandsflächen nur 0,12 H. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

§ 5

Im **Baufeld WA 1** / **WA 1,2** und **WA 3** wird für die Anlage von Garagen, Stellplätzen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, abweichend von den Obergrenzen der BauNVO eine max. GRZ von 0,9 festgesetzt. (§ 17 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 6

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Zugewegungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie notwendige Flächen für die Feuerwehr / den Rettungsdienst. Die Einfriedungen der Grundstücke dürfen erst hinter den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen) errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

§ 7

Im Plangebiet sind Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung nach Satz 1 können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, z. B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Terrassen, Aufzugsüberfahrten u. ä. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB).

§ 8

Die Flächen entlang der Voltmerstraße, auf denen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist, sind mit mindestens einem standortgerechten-/heimischen Laubbaum (I. oder II. Ordnung) und fünf standortgerechten-/heimischen Sträuchern (Mindesthöhe 1,0 m ab OK Gelände) je angefangenen 100 qm Pflanzfläche zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften

§ 9

Im Plangebiet sind für die Außenfassaden unglasierte Vormauerziegel der Ziegelfarben Rot oder Braun vorgeschrieben. Zulässig sind:

- rote bis rotbraune Farbtöne, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3004 (Purpurrot) und nicht dunkler als RAL 3009 (Oxidrot) der Farbreihe Rot des Farbregisters RAL 840 HR sind und
- rotbraune bis graubraune Farbtöne, die im Spektrum der Farbreihe zwischen den Farbtönen RAL 8002 (Signalbraun) und RAL 8019 (Graubraun) der Farbreihe Braun des Farbregisters RAL 840 HR liegen. (§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 10

Im Plangebiet wird für Gebäude die zur Nutzung für Studenten errichtet werden (z. B. Studentenwohnheime, Studentenwohnungen, Studentenapartements) ein Stellplatzschlüssel von 0,3 Stellplätzen bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, festgesetzt. Abweichend von Satz 1 sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen. (§ 47 Abs. 1 i.V.m. § 84 Abs. 2 NBauO)

§ 11

Im Plangebiet wird für Gebäude die zur Nutzung für alte Menschen errichtet werden (z. B. Altenpflegeeinrichtungen, Altenwohnungen, Seniorengerechtes Wohnen) ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen bezogen auf den jeweils unteren Richtwert der Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, VORIS 21072, i.d.F. vom 28.07.2016, festgesetzt. Abweichend von Satz 1 sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen. (§ 47 Abs. 1 i.V.m. § 84 Abs. 2 NBauO)

§ 12

Im Plangebiet wird für sonstige Wohngebäude ein Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohnung festgesetzt. Abweichend von Satz 1 sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vollumfänglich zusätzlich nachzuweisen. (§ 47 Abs. 1 i.V.m. § 84 Abs. 2 NBauO)



Planzeichenerklärung

Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet

IV

Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)

V - VII

Zahl der Vollgeschosse Z (Mindest- und Höchstzahl)

0,4

Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)

1,2

Geschoßflächenzahl GFZ (als Höchstmaß)

OK 68,0-69,3 m ü.NN

Mindest- und Höchstgrenze (Oberkante) der baulichen Anlagen

OK 69,0 m ü.NN

Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen

OK 93,2m ü.NN

Zwingende Höhe (Oberkante) der baulichen Anlagen

g

Geschlossene Bauweise

--- --

Baugrenze

Baulinie

■

Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche

● ● ●

Bereich ohne Ausfahrt

☉ ☁ ☉

Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

● ● ● ● ●

Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung

☐ ☐ ☐ ☐ ☐

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

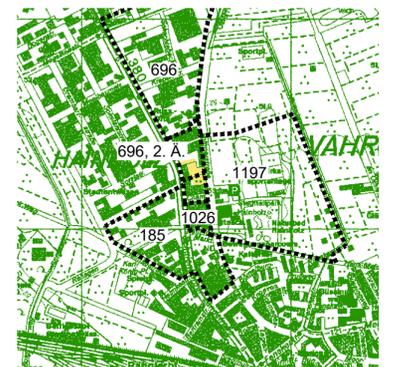
Kennzeichnungen

☒ ☒ ☒ ☒ ☒

Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Anmerkung: Fallen mehrere Planzeichen zusammen, 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

Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änd.

- nördlich Chamissostraße -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB -

mit örtlichen Bauvorschriften

Stadtteil Hainholz

Maßstab 1 : 1000

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Nord
Vervielfältigung : Geoinformation
Planstand : 18.02.2019