Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 1825

- Östlich Hermann-Ehlers-Allee -

mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1825, 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.1, 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46) und § 10 Abs. 1 (NKomVG) - Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23. Dezember 2010) -, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung.

Hannover,

(Siegel)

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 Örtlichkeit. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.02.2019).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover,

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung Geoinformation
Im Auftrag

Leitende Vermessungsdirektorin

Planentwurf

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

Planung Süd
Hannover,
Im Auftrag

Dr. Ing.

Hannover,
Im Auftrag

Fachbereichsleiter

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 Landeshauptstadt Hannover / Nr. 7 vom 18. Februar 2016).
3. Die genannte **DIN-Norm** kann bei der Landeshauptstadt Hannover im Fachbereich Planen und Stadtentwicklung eingesehen werden.
4. Innerhalb der gesetzlich geltenden **Bauverbotszone** entlang der B 65 sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. (§ 9 FStrG)

Textliche Festsetzungen

§ 1

In den Urbanen Gebieten (MU) sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2

(1) Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Auf den Flächen für Stellplätze sind nur offene Stellplätze zulässig.

(2) Im Übrigen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Stützmauern, Tiefgaragen, Zufahrten, Zuwegungen, Fahrradabstellanlagen, E-Ladesäulen, Unterflur-Abfallbehälter, offene Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (z.B. Sandkiste) sowie für die in der Planzeichnung dargestellte Schutzwand in Baufeld 4, jedoch nicht innerhalb der nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone.
(§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 3

Anlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (Trafostationen) sind nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig.
(§ 14 Abs. 2 BauNVO)

§ 4

(1) Im Plangebiet ist die Errichtung und Nutzung von Wohnungen unzulässig bis die Errichtung der neuen Lärmschutzwand entlang der Westseite der Schienenstrecke 1752 auf 3 m Höhe über Schienenoberkante auf einer Gesamtlänge von 450 m realisiert oder ihre Herstellung sichergestellt ist.

(2) Schlaf- und Kinderzimmer sind als schutzbedürftige Räume nur auf den lärmabgewandten Hofinnenseiten der jeweiligen Baufelder zulässig. Dies gilt nicht für Wohnungen in den Erdgeschossen.

(3) Im Plangebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände, Wintergärten, vergraste Loggien) zu treffen, die geeignet sind, in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der DIN 4109, Teil 1 (Januar 2018) entsprechend der im jeweiligen Geschoss vorherrschenden Lärmpegelbereiche festzulegen.

Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn auf andere Weise ausreichender Lärmschutz des jeweiligen Raums gewährleistet oder gutachterlich belegt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Auswirkungen an den passiven Schallschutz resultieren.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

§ 5

In den Baufeldern 1 - 6 sind Müllsammelplätze nur als Unterflurbehälter zulässig und dürfen in Richtung des öffentlichen Straßenraums nicht durch Einfriedungen eingezäunt oder abgegrenzt werden. Dies gilt vorbehaltlich der Bereitstellung durch den örtlichen Entsorger.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 6

Im Plangebiet sind Kfz-Zufahrten zu Tiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig. Rampen zu den Tiefgaragen sind in die Hauptgebäude zu integrieren und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Satz 2 gilt nicht für die westliche Kfz-Zufahrt in Baufeld 5.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 7

In den Teilen B der Baufelder 1 - 4 sowie für die Gebäude der Kita und des Heizhauses sind nur geneigte Dächer mit mindestens 12° Dachneigung zulässig. Für alle übrigen Gebäude sind nur Flachdächer zulässig
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 8

Im Plangebiet sind Flachdächer von Hauptgebäuden dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, Dachterrassen oder zur Installation technischer Anlagen wie Klimaanlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind je Baufeld insgesamt mindestens 85 % der vorhandenen Flachdächer dauerhaft zu begrünen.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 9

In den Baufeldern 1 - 6 dürfen nicht mehr als 10 % der vorhandenen Flachdächer als Dachterrassen genutzt werden.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 10

In den Bereichen, für die Baulinien festgesetzt sind, sind notwendige Fenster nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 11

Für die Außenwände der Gebäude sind ausschließlich Klinker zulässig. Dies gilt nicht für die in den Teilen B der Baufelder 1 - 4 festgesetzten Hausgruppen.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 12

(1) Im Plangebiet sind Einfriedungen nur zulässig
1. *zur Abgrenzung von Außensitzbereichen (Terrassen) der Erdgeschosswohnungen innerhalb privater Gemeinschaftsflächen,*
2. *auf Grundstücken, für die als Bauweise „Hausgruppen" festgesetzt ist und*
3. *zur Abgrenzung der Außenanlagen bei einer Nutzung durch Kinderbetreuungseinrichtungen.*

(2) Als Einfriedungen sind nur Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

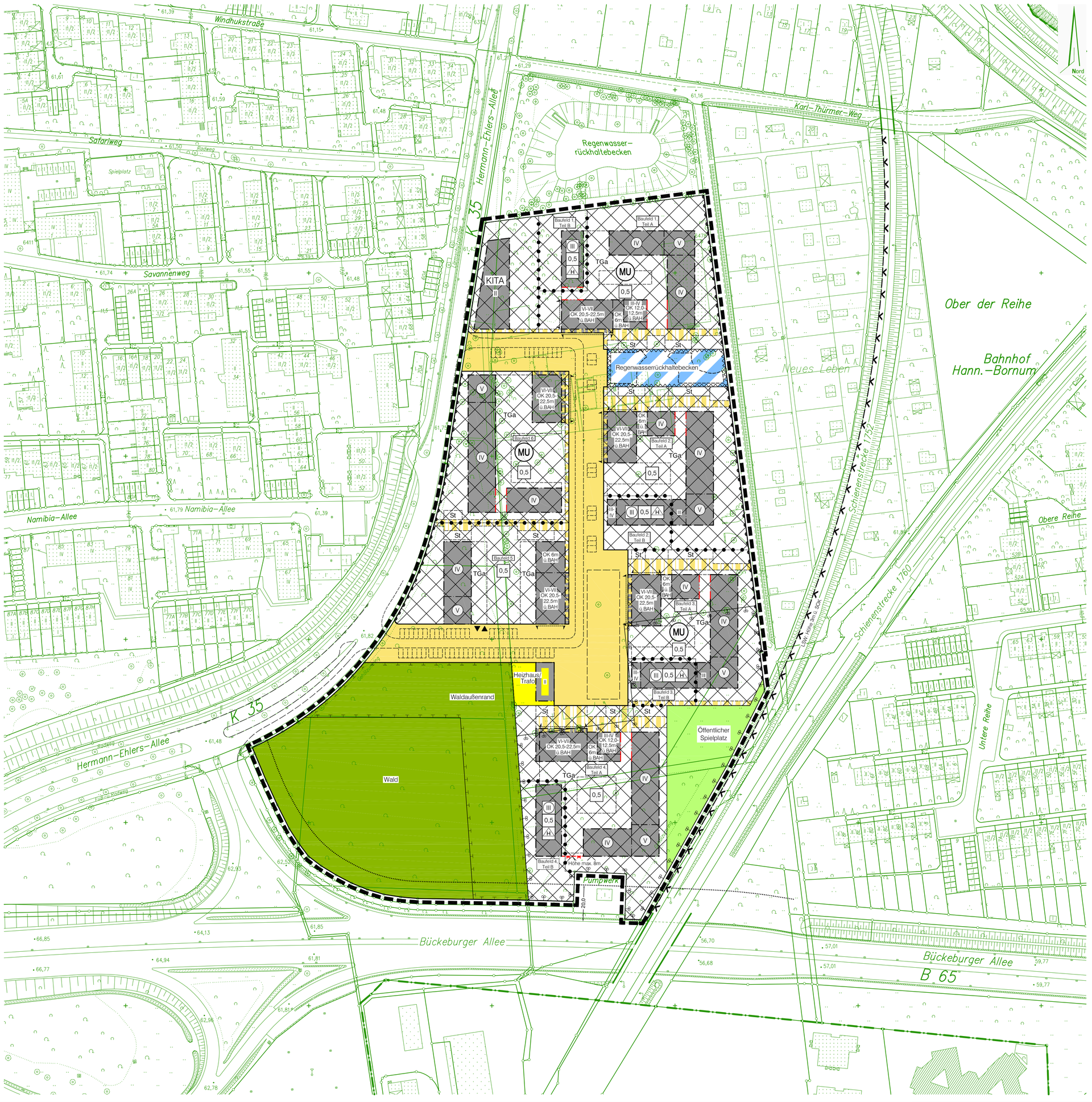
(3) Zäune, die eine Durchsicht gewähren (z.B. Stabgitterzäune) sind nur in Verbindung mit der zu verwendenden Hecke und nur für die in Abs. 1 Nr. 2 und 3 genannten Bereiche zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 13

Die im Baufeld 4 festgesetzte Schutzwand mit einer Gesamthöhe von maximal 8 m ist als durchsichtige Wand auszubilden. Eine Öffnung zum Durchgang ist zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 14

Ordnungswidrig handelt, wer den in den §§ 6 - 14 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 84 Abs. 3 und 5 NBauO)



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- MU — Urbanes Gebiet
- III — Zahl der Vollgeschosse — Z (Höchstzahl)
- VI - VII — Zahl der Vollgeschosse — Z (Mindest- und Höchstzahl)
- (V) — Zahl der Vollgeschosse — Z (zwingend)
- 0,5 — Grundflächenzahl — GRZ (als Höchstmaß)
- OK 20,5-22,5m ü.BAH — Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen über Bürgersteiganschlusshöhe
- H — Nur Hausgruppen
- Baugrenze
- Baulinie
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Beabsichtigte Aufteilung der Straßenverkehrsfläche — Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtssetzungsverfahrens
- Einfahrt bzw. Ausfahrt
- Einfahrtbereich bzw. Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
- Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
- Wald
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche für Regenwasserrückhaltung
- Beabsichtigte Aufteilung der Fläche für geplantes Gewässer
- 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
- TGa — Tiefgarage
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten zugunsten der Anlieger und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde Hannover zu belastende Fläche
- Schutzwand
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Angaben

- Schutzwand — Die genaue Lage und Höhe ergibt sich aus dem Planverfahren nach § 18 ff. des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG).

Hinweise

- Grenze Bauverbotszone

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. 1825

- Östlich Hermann-Ehlers-Allee -

Stadtteil Badenstedt

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1000

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung: Planung Süd
Vervielfältigung: Geoinformation