Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 1535

- Wasserstadt Limmer Ost -

mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1535, 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), § 84 Abs. 3, 4 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds.GVBl. Nr 5/2012, S. 46), §70 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (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 geretzlich geschützt, sie basiert teilweise auf der Liegenschaftskarte der niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. Die Nutzung und Vervielfältigung der Stadtkarte wird durch das Preisverzeichnis der Landeshauptstadt Hannover für den Bereich Geoinformation geregelt.

Die Verwertung für nichtregiene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Stadtkarten sind nur mit Erlaubnis der Geoinformation Hannover zulässig.

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 30.10.2014).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch erwandrfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandrfrei 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. Die Kartenzeichen usw. sind in der Anweisung für die Herstellung und Berichtigung der städtischen Kartenwerke erläutert.

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, Hannover,
Im Auftrag Im Auftrag

Dr. Ing. 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) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
2. die **Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Hannover als geschützte Landschaftsbestandteile** (Baumschutzsatzung) vom 28. Januar 2016 (Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover 2016 / Nr. 7 vom Februar 2016).
3. Nach Mitteilung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes** ist im Plangebiet mit Bombenblindgängern und Bombentrichtern zu rechnen.
4. Nach Mitteilung des Denkmalschutzes ist für alle Erdarbeiten eine denkmalrechtliche Genehmigung für die Grundstücksbebauung und deren Erschließung gemäß § 10 i.V.m. § 13 **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** erforderlich. Bei Bodenfunden besteht gemäß § 14 NDSchG eine Anzeigepflicht.
5. Fachgutachterliche Begleitung bedürfen sämtliche Erdarbeiten, die unterhalb der im Rahmen der Sanierung aufgetragenen Aufbauschicht ausgeführt werden, wo in der Basisschicht eingegriffen oder diese durchbrochen wird. Das Aufgraben der Basisschicht außerhalb von genehmigten Tiefbaumaßnahmen (z.B. Baugruben) ist dauerhaft ausgeschlossen.
6. Erdarbeiten bedürfen einer archäologische Begleitung in Bereichen, die nicht mit einem zusätzlichen Bodenaufbau versehen sind und unterhalb des Aufbauniveaus durchgeführt werden.
7. Die genannten Fachgesetzen der RAILrichten können bei der Landeshauptstadt Hannover, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover eingesehen werden

Textliche Festsetzungen

§ 1

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3, Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2

(1) Im Sondergebiet "Verwaltung, Wohnen und Einzelhandel" sind zulässig:
A) Büro- und Verwaltungsgebäude,
B) Dienstleistungsbetriebe,
C) Soziale Einrichtungen,
D) Allgemeines Wohnen,
E) Einzelhandelsbetriebe,
F) Großflächiger Lebensmittelvollversorger (bis 1.400 m² Verkaufsfläche) in der gekennzeichneten Fläche,
G) Schank- und Speisewirtschaften
Die Nutzungen zu A - D sind ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Die Nutzungen zu E bis G sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
(2) Stellplätze sind im Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 und § 12 Abs. 4 und 5 BauNVO)

§ 3

In den Gebieten, in denen auf § 3 verwiesen wird, sind Kfz-Zufahrten nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

§ 4

In den Gebieten, in denen auf § 4 verwiesen wird, darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen, durch die das Grundstück unterbaut wird sowie ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

§ 5

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. 25 BauGB)

§ 6

In den Gebieten, in denen auf § 6 verwiesen wird, sind in den überbaubaren Grundstücksflächen in den dafür gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss nur Stellplätze zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 5 BauNVO)

§ 7

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen außerhalb der Flächen für Stellplätze nicht zulässig.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 8

In den Gebieten, in denen auf § 8 verwiesen wird, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Einfriedungen, Stützmauern, Tiefgaragen, Zufahrten, Zuwegungen, offene Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kleinkinder (z.B. Sandkiste), nicht zulässig.
(§14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 9

(1) In den Gebieten, in denen auf § 9 verwiesen wird, dürfen ausnahmsweise die Baulinien und Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen umlaufend um bis zu 2,0 m (z.B. für Loggien, Balkone, Terrassen, Treppen, Rampen, Vordächer) überschritten werden.
(2) Ausnahmsweise darf im obersten Geschoss für Dachterrassen von den Baulinien abgewichen werden. In diesen Ausnahmefällen darf der Anteil der Dachterrassen maximal 20 % der Grundfläche des obersten Geschosses betragen.
(§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 10

Im Plangebiet ist die Errichtung und Nutzung der Wohnungen unzulässig bis der Ersatz der bestehenden und Errichtung der neuen Lärmschutzwand entlang der Ost- bzw. Nordseite der Güterumgehungsbahn auf 4,5 m Höhe (ber Schienenoberkante (2,5 m Höhe auf dem Brückenbauwerk) und die Verlängerung nach Süden auf eine Gesamtlänge der Lärmschutzwand von ca. 1100 m realisiert und dauerhaft gesichert ist. Ausnahmsweise kann die Errichtung von Wohnungen bereits zugelassen werden, wenn die Errichtung und der Bestand der Lärmschutzwand bahnrechtlich genehmigt ist. Die Aufnahme der Wohnnutzung darf erst nach Fertigstellung der Immissionsschutzanlage erfolgen.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

§ 11

(1) Im Plangebiet sind zum Schutz vor Verkehrslärm besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände, Wintergärten, verglaste Loggien) zu treffen, die geeignet sind, in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.
(2) Schutzbedürftige Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer sind nur auf den lärmabgewandten Seiten zulässig (Lärmquelle: Verkehrslärm Wunstorfer Straße und Güterumgehungsbahn) oder mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten.
(3) Im Sondergebiet (SO) "Verwaltung, Wohnen und Einzelhandel" sind auf den lärmbelasteten Gebäudeseiten (Lärmquelle: Verkehrslärm Wunstorfer Straße und Güterumgehungsbahn) als Außenwohnbereiche nur verglaste Loggien zulässig.

Die Abs. 1-3 sind anzuwenden, wenn nicht jeweils auf andere Weise ausreichender Lärmschutz des jeweiligen Raumes gewährleistet wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 12

Im Plangebiet sind Flachdächer dauerhaft und flächendeckend 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 25 % der Dachflächen zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 13

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 100 m² mind. 1 standortgerechter, heimischer Baum und 20 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher können angerechnet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sind auf diesen Flächen mit Ausnahme von Zufahrten und Einfriedungen ausgeschlossen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 14

In den Gebieten, in denen auf § 14 verwiesen wird, sind in den Freiflächen je angefangene 200 m² mind. überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 standortgerechter, heimischer Baum und 5 standortgerechte Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon sind mind. 60 % auf den nicht unterbauten Flächen zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift

§ 15

Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 16

Die Herstellung von Einstellplätzen für Wohnnutzungen wird beschränkt. Es sind bis zu 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit zulässig.
(§ 84 Abs. 2 NBauO)
Für alle übrigen Nutzungen ist der § 47 Abs. 1 NBauO anzuwenden.

§ 17

In den Gebieten, in denen auf § 17 verwiesen wird, sind im Erdgeschoss ausschließlich Geschosshöhen zwischen 4,5 m bis 6,0 m zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 18

In den Gebieten, in denen auf § 18 verwiesen wird, sind für die Außenwände von Gebäuden, die unmittelbar an den öffentlichen Raum (Straßenverkehrsflächen, öffentliche Grünflächen, öffentliche Spielplätze) angrenzen, ausschließlich Klinker im Farbspektrum rot, rotbunt, rotbraun in zurückhaltender Farbgebung nicht heller entsprechend RAL 3004 und nicht dunkler entsprechend RAL 3009 der Farbreihe Rot sowie nicht heller entsprechend RAL 8002 (Signalbraun) und nicht dunkler entsprechend RAL 8012 (rotbraun) der Farbreihe Braun des Farbregisters RAL 840 HR zulässig.

Die übrigen Außenwände sind ebenfalls mit oben genannten Klinkern oder mit weißem Putz zu erstellen.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 19

In den Gebieten, in denen auf § 19 verwiesen wird, sind für die Außenwände der Gebäude ausschließlich Klinker im Farbspektrum rot, rotbunt, rotbraun in zurückhaltender Farbgebung nicht heller entsprechend RAL 3004 und nicht dunkler entsprechend RAL 3009 der Farbreihe Rot sowie nicht heller entsprechend RAL 8002 (Signalbraun) und nicht dunkler entsprechend RAL 8012 (rotbraun) der Farbreihe Braun des Farbregisters RAL 840 HR zulässig.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 20

(1) Im Plangebiet sind als Einfriedungen nur Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zulässig. Zäune die einer Durchsicht gewähren (z.B. Stabgitterzäune) sind nur in Verbindung mit der zu verwendenden Hecke zulässig.
(2) Zum öffentlichen Raum (Straßenverkehrsfläche, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, öffentliche Spielplätze und öffentliche Grünflächen) sind die Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
(3) In den anderen Bereichen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten.
(4) In den Übergangsbereichen von privater Grundstücksfläche zu den öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen ist ein Höhenversatz von 70 cm herzustellen, wobei die privaten Grundstücksflächen oberhalb liegen.
Im Uferpark (im Norden zum Leineverbindungskanal) ist der Höhenversatz als Böschung mit einer maximalen Neigung von 1:3 auszubilden und dauerhaft mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
(5) Ausgenommen von den Regelungen zu (1) bis (3) sind die Gebiete, in denen auf § 3 (Festsetzung der Geschosshöhen im Erdgeschoss) verwiesen wird.
(6) Mülsammelplätze sind vollständig und blickdicht einzuzäunen sowie dauerhaft zu berranken.
(§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 21

Ordnungswidrig handelt, wer den in den §§ 15 - 20 festgesetzten örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
(§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO)

Zuordnung der Textliche Festsetzungen

Baublock 1.1	§§ 1, 4-5, 7-12, 14-16, 19-20 Textl. Fests.	Baublock 5.1	§§ 1, 3, 5, 7-12, 14-16, 18, 20 Textl. Fests.
Baublock 1.2	§§ 1, 4-5, 7-12, 14-18, 20 Textl. Fests.	Baublock 5.2	§§ 1, 5-12, 15-16, 18, 20 Textl. Fests.
Baublock 2.1	§§ 1, 3, 5, 7-12, 14-16, 18, 20 Textl. Fests.	Baublock 6.1	§§ 2, 3, 5, 7-8, 10-12, 15-16, 18 Textl. Fests.
Baublock 2.2	§§ 1, 5, 7-12, 14-18, 20 Textl. Fests.	Baublock 6.2	§§ 1, 11 Textl. Fests.
Baublock 3.1	§§ 1, 3, 5, 7-12, 14-16, 18, 20 Textl. Fests.	Baublock 7.1	§§ 1, 3, 5, 7-16, 18, 20 Textl. Fests.
Baublock 3.2	§§ 1, 5, 7-12, 14-18, 20 Textl. Fests.	Baublock 7.2	§§ 1, 5, 7-12, 15-16, 18, 20 Textl. Fests.
Baublock 3.3	§§ 1, 5, 7-12, 15-16, 18, 20 Textl. Fests.		
Baublock 4.1	§§ 1, 3, 5, 7-12, 14-16, 18, 20 Textl. Fests.	Baublock 8.1	§§ 1, 3, 5-16, 18, 20 Textl. Fests.
Baublock 4.2	§§ 1, 5, 7-12, 14-18, 20 Textl. Fests.	Baublock 8.2	§§ 1, 3, 5-16, 18, 20 Textl. Fests.
Baublock 4.3	§§ 1, 5, 7-12, 15-16, 18, 20 Textl. Fests.		

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- SO – Sondergebiet (Verwaltung, Wohnen und Einzelhandel)
- VIII – Zahl der Vollgeschosse
- Z – (zwingend)
- 0,8 – Grundflächenzahl
- GRZ – (als Höchstmaß)
- 4,5 m ü. SOK – Höhe der baulichen Anlage über Schienenoberkante
- 3,0 m ü. SAH – Höhe der baulichen Anlage über Straßenanschlusshöhe
- A – Nur Hausgruppen
- Baugrenze
- Baulinie
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt bzw. Ausfahrt
- Trafostation
- Grünfläche mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
- Grenze unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Grünfläche
- Beabsichtige Aufteilung der Grünfläche
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche für ein geplantes Gewässer mit näherer Bezeichnung ihrer Art durch Schrift
  Für den Ausbau gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Wassergesetzes
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- St – Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt
- Fläche für Stellplätze in überbaubaren Grundstücksflächen
- TGa – Fläche für Tiefgaragen und deren Zufahrt
- Abfallbehälterstandplatz
- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Schutzwand
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung (SO - Lebensmittelvollversorger)
- Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Angaben

- Wasserfläche (Kanalbegleitende Betriebsfläche)
- Beabsichtige Aufteilung der Straßenverkehrsfläche
  Sie ist nicht Gegenstand dieses Rechtsetzungsverfahrens
- U – Überschwemmungsgebiet
  Hierfür gelten die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes, des Niedersächsischen Wassergesetzes und der aufgrund der Gesetze erlassenen Verordnungen

Hinweise

- Schutzstreifen für die im Plan näher bezeichneten Leitungen
  Hierfür gelten die Vorschriften des Energiewirtschaftsgesetzes bzw. des Bundesberggesetzes

Anmerkung: Fallen mehrere Planzeichen zusammen, ist entweder nur ein Planzeichen verwendet - soweit dieses die anderen endeutig erseten - oder die Planzeichen sind kombiniert.

Umgebung des Bebauungsplangebietes
und anschließende Bebauungspläne

Auszschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000

Bebauungsplan Nr. 1535

- Wasserstadt Limmer Ost -

Stadtteil Linden-Limmer

mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 1000

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Süd
Vervielfältigung : Geoinformation