



Landeshauptstadt Hannover

Bebauungsplan Nr. 1862

- Oberstraße -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB -
mit örtlicher Bauvorschrift

Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1862, 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 (NKG) vom 1. März 2008 (Nds. GVBl. Nr. 1/2008, S. 1) in der Fassung der Bekanntmachung 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 06.10.2022).

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.

Hannover, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Bereich Geoinformation
Im Auftrag

Planentwurf

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

Planung Nord Hannover, 23.11.2022 Hannover, 25.11.2022
Im Auftrag Im Auftrag

i. V. Bernhardt Warnecke
Sachgebietsleitung 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 61.1B
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 ausgelegt.

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", am
Nr.
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 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 Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Hannover, Stadtplanung 61.1B
Im Auftrag
(Siegel)

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 Nr. 1 BauNVO)

§ 2
In den allgemeinen Wohngebieten sind ab dem 1. OG nur Wohnungen zulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

§ 3
In dem Urbanen Gebiet (MU) sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, freizeitorientierte Vergnügungsstätten bleiben ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 4
In dem Urbanen Gebiet am Engelbosteler Damm sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Das Erdgeschoss ist mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m ab Fußbodenoberkante (Innenmaß) auszuführen. (§ 1 Abs. 7, § 6a Abs. 4 Nr. 1 und § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

§ 5
Im Plangebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen unzulässig. (§ 1 Abs. 5-6 und Abs. 9 BauNVO)

§ 6
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Blockinnenbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Carsharing Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

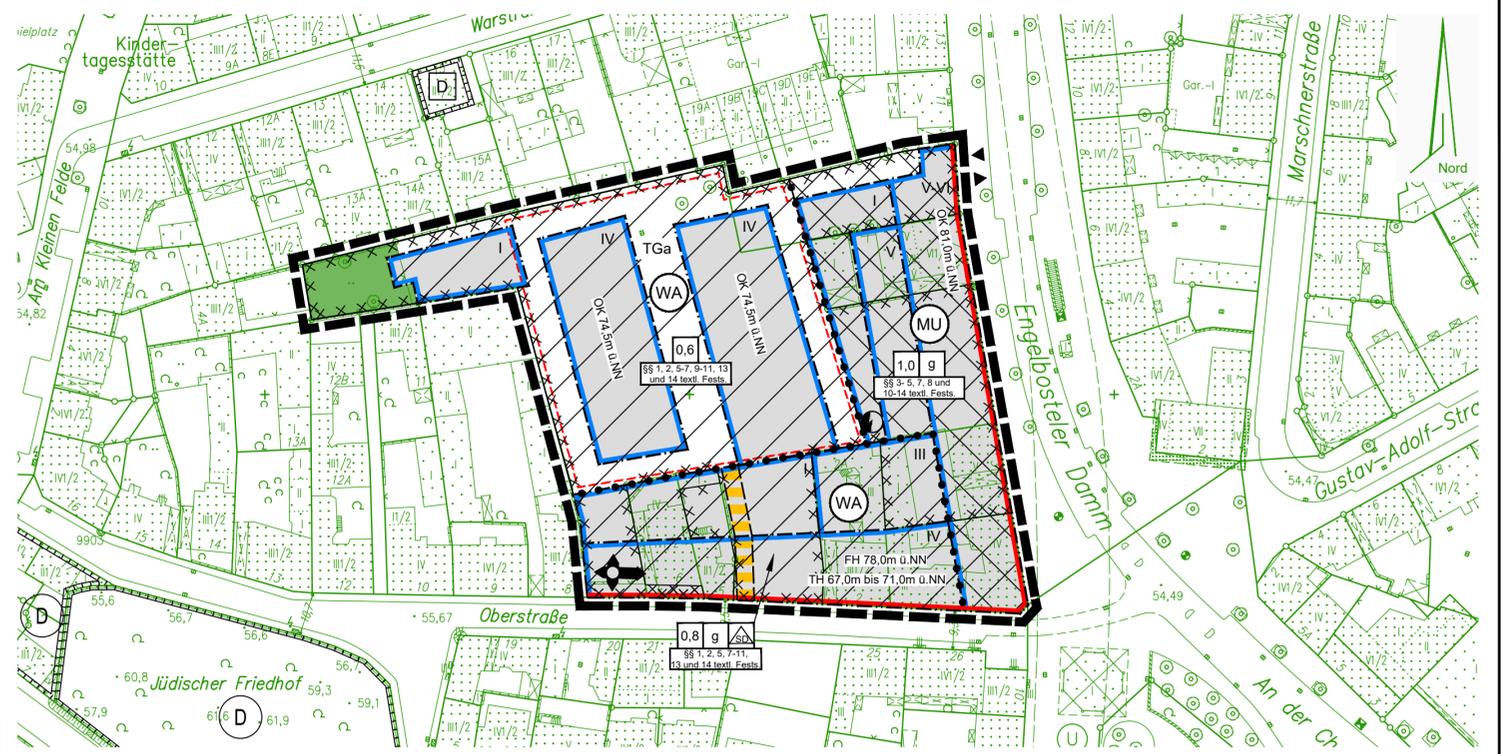
§ 7
1. Von den im Plan festgesetzten Baulinien entlang des Engelbosteler Damms und der Oberstraße können Überschreitungen von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker und Loggien) bis zu 1 m bezogen auf 1/2 der Gebäudefronten ab dem ersten Obergeschoss zugelassen werden, wenn dies aus Gründen der differenzierten Einzelgestaltung erforderlich ist.
2. Im allgemeinen Wohngebiet im Blockinnenbereich dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen ab dem ersten Obergeschoss entlang der östlichen Gebäudefront des westlichen IV-geschossigen Baufeldes für Balkone und Loggien jeweils bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Das bezieht sich auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge und gilt jedoch nicht für die Schmalseiten der Gebäude.
3. In dem allgemeinen Wohngebiet an der Oberstraße und dem urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten ab dem ersten Obergeschoss entlang des Engelbosteler Damms und der Oberstraße für Balkone und Loggien jeweils bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Das bezieht sich auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

§ 8
Abweichend von den Abstandsregeln in § 5 und § 6 NBauO beträgt der Abstand der Gebäude entlang der Oberstraße und beim Eckgebäude Engelbosteler Damm 1 im Bereich der Oberstraße zur Straßennitte nicht weniger als 0,3 H. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

§ 9
Im Blockinnenbereich ist eine abweichende Bauweise als einseitige Grenzbebauung an den südlichen Baugrenzen vorgesehen. Das gilt für die Baufelder, die an ein bestehendes Gebäude oder eine andere Baugrenze anschließen. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

§ 10
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Dies gilt nicht für die Zugänge zu den Grundstücken, Terrassen, Kinderspielflächen, Fahrradstellplätze, Abfallbehälterstandorte, Carsharing Stellplätze, Zugänge für die Tiefgarage, Trafogebäude, notwendige Flächen für die Feuerwehr und / oder den Rettungsdienst. Ebenso sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen oder zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

§ 11
Ebenerdige Stellplätze / Carsharing Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



§ 12

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind für die Gebäude entlang des Engelbosteler Damms besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissorientierung, Schallschutzfenster, schalldämmende Außenwände, geschützte Außenwohnbereiche, Wintergärten, verglaste Loggien) zu treffen, die geeignet sind in den Aufenthalts- und Schlafräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wenn nicht auf andere Weise ausreichender Lärmschutz sichergestellt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 13

Im Plangebiet sind Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von weniger als 20 ° sowie die nicht überbauten Hallendecken der Tiefgaragen dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Hallendecken der Tiefgaragen sind für eine intensive Begrünung mit einem Mindestgesamtaufbau von durchschnittlich 0,60 m zu versehen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen, Dachterrassen, bei Hallendecken der Tiefgaragen für Zuwegungen und Rettungswege für die Feuerwehr), oder wenn diese zu einem wirtschaftlichen oder technisch unangemessenen Aufwand führt. In diesen Ausnahmefällen sind mindestens 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

§ 14

Örtliche Bauvorschrift

- Bei eingerückten Geschossen (Staffelgeschossen) der Gebäude im Blockinnenbereich muss der Abstand zur nördlichen Traufkante mindestens 2,5 m betragen.
- Der Abstand der technischen Aufbauten auf den baulichen Anlagen muss mindestens 2,50 m zur Traufkante betragen. Ausgenommen hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen, der Abstand muss bei diesen Anlagen mindestens dem Maß ihrer Höhe über der Dachhaut entsprechen.
- Ordnungswidrig handelt, wer den in § 11 Nr. 1 bis Nr. 3 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro gemäß § 60 Abs. 3 und 5 NBauO geahndet werden. (§ 80 Abs. 3, 5 und § 84 Abs. 3 NBauO)

Planzeichenerklärung

Festsetzungen



Allgemeines Wohngebiet



Urbanes Gebiet

IV

Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)

V - VI

Zahl der Vollgeschosse Z (Mindest- und Höchstzahl)

0,6

Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)

OK 81,0m ü.NN

Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen



Nur Satteldächer, nur für Gebäude direkt entlang der Oberstraße

g

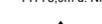
Geschlossene Bauweise

TH mind. 67,0m bis 71,0m ü. NN

Mindest- und Höchstgrenze (Traufhöhe) der baulichen Anlagen

FH 78,0m ü. NN

Höchstgrenze (Firsthöhe) der baulichen Anlagen



Stellung baulicher Anlagen bei einer Hauptrichtung



Baugrenze



Baulinie



Zugang, Einfahrt bzw. Ausfahrt, Zufahrt Tiefgaragen



Trafostation



Fläche für Tiefgaragen und deren Zufahrt, sowie barrierefreie Zugangsbauwerke



Mit Gerechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen, lichte Höhe min. 2,5 m, lichte Breite min. 3,0 m



Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche



Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung



Private Grünfläche, Außenbereich für das östlich angrenzende Baufeld



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Angaben



Umgrenzung von Gebäudegruppen und Anlagen (Ensembles) (§ 3 Abs. 3 NDSchG), die dem Denkmalschutz unterliegen



Baudenkmal (Einzelanlage) (§ 3 Abs. 2 NDSchG) Hierfür gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes



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.

Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gelten:
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - die Satzung zum Schutz von Bäumen, Sträuchern 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) in der zurzeit gültigen Fassung.

Alltasten

Für die im Plangebiet gekennzeichneten Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gilt folgender Hinweis:

Spätestens bei einer Neubebauung oder größeren Umgestaltungen der Grundstücke für Wohnbebauung ist ein Bodenaustausch bis mindestens 1,00 m Tiefe erforderlich. Fall dies in Teilbereiche nicht möglich sein sollte, ist ein Auftrag von mindestens 0,35 m unbelastetem Boden im Bereich der späteren Freiflächen erforderlich. Der Einbau eines Trennvlieses zwischen dem belasteten und dem sauberen Boden bei Bodenauftrag ist erforderlich. Sämtliche Eingriffe in den Boden sind kampfmitteltechnisch zu begleiten und unter den Gebäuden ist eine Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000

Bebauungsplan Nr. 1862

- Oberstraße -

- Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13 a BauGB -
mit örtlicher Bauvorschrift

Stadtteil Nordstadt

Maßstab 1 : 1000

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Nord
Vervielfältigung : Geoinformation