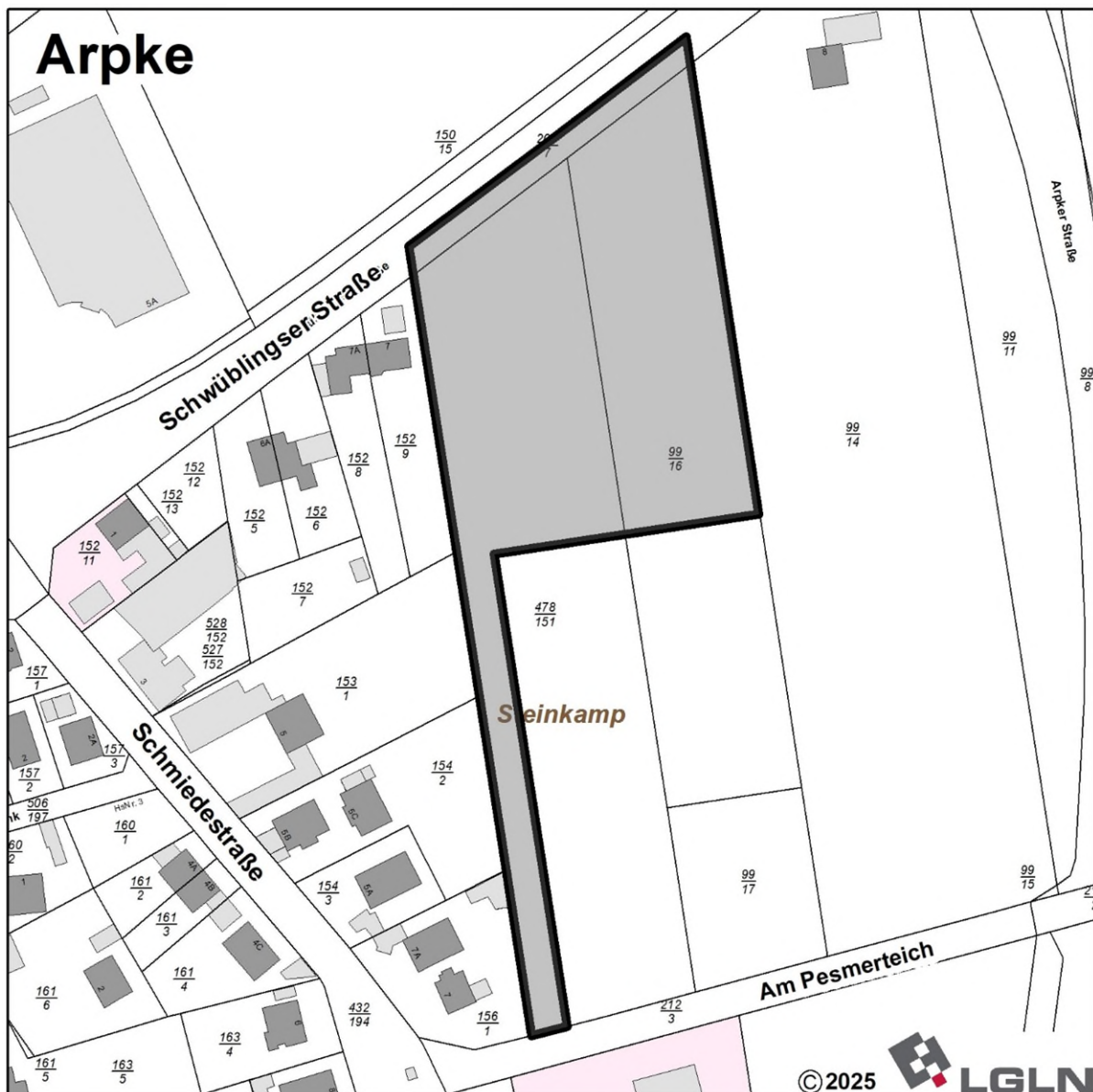
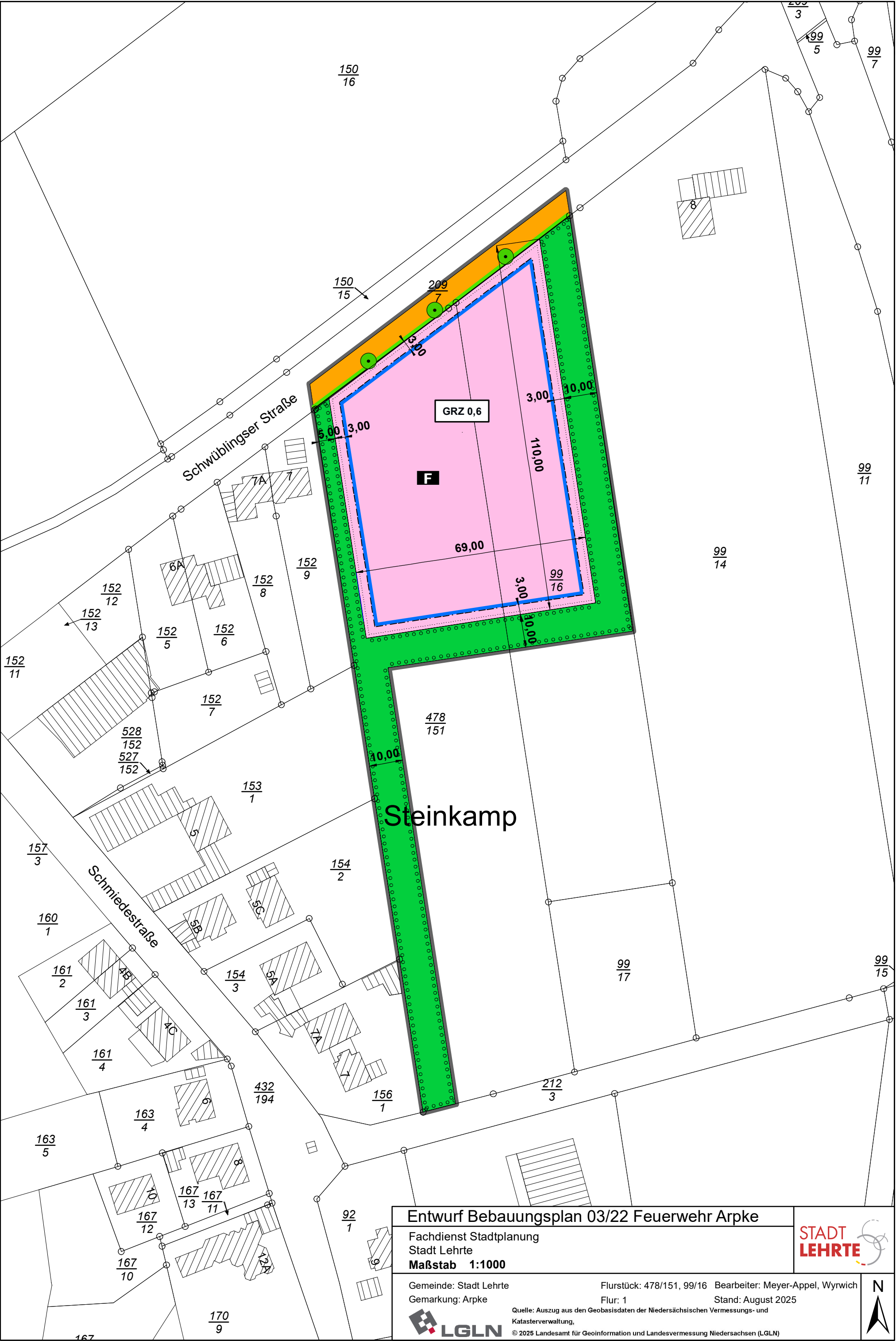


Bebauungsplan Nr. 03/22 „Feuerwehr Arpke“ in Arpke

Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Hinweise

Entwurf zum Veröffentlichungsbeschluss





Entwurf Bebauungsplan 03/22 Feuerwehr Arpke

Fachdienst Stadtplanung
Stadt Lehrte
Maßstab 1:1000

STADT
LEHRTE

Gemeinde: Stadt Lehrte
Gemarkung: Arpke

Flurstück: 478/151, 99/16 Bearbeiter: Meyer-Appel, Wyrwich
Flur: 1 Stand: August 2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung,
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
geändert worden ist, zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauGB)

GRZ 0,6

2.5 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



3.5 Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nummer 5 und Abs. 6 BauGB)



4.1 Flächen für den Gemeinbedarf



Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



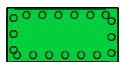
6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2.1. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



13.2.2. Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom
03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Fläche für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung einer Feuerwehr. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

§ 2 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 14. BauGB)

2.1 Das innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf anfallende Regenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 138 und DWA-M 153 auszuführen.

2.2 Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Der Mindestabstand von der Sohle bis zum Grundwasserstand beträgt 1,0 m. Nur bei unbelastetem Oberflächenwasser darf der Abstand auf Antrag auf 0,5 m verringert werden.

2.3 Die Versickerungsmulde (oder mehrere Mulden) ist naturnah, begrünt und gehölzfrei zu gestalten und in die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einzubetten, ohne deren Funktion für den Naturhaushalt und zur Ortsrandeingrünung zu beeinträchtigen. Die genaue Lage ergibt sich in Folge der Höhenvermessung des Plangebietes.

§ 3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

3.1 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind fünf mittelkronige, standortheimische Laubbäume anzupflanzen (3 x verpflanzte Gehölze mit Stammumfang 16-18 cm) dauerhaft zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mindestens 10 m² unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.

3.2 Die unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung nicht versiegelbaren Flächen für den Gemeinbedarf sind als Grünfläche anzulegen

§ 4 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 20 BauGB)

4.1 Die drei im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume an der Schwüblingser Straße sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer vor Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

4.2 Der festgesetzte östliche Einzelbaum an der Schwüblingser Straße kann ausnahmsweise für die Anlage der Feuerwehr-Zufahrt entfernt werden. Er ist im Bereich der vorhandenen Baumallee an der Schwüblingser Straße zu ersetzen.

- 4.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entsprechend der Planzeichnung eine Baum-Strauch-Hecke anzulegen (Ausgleichsmaßnahme A 1: A1-1). Die Baum-Strauch-Hecke ist mindestens 3-reihig auszuführen. Inklusive der gehölzfreien Säume hat die Baum-Strauch-Hecke eine Breite von mindestens 10 m.
- 4.4 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entsprechend der Planzeichnung eine Strauchhecke anzulegen (Ausgleichsmaßnahme A 1: A1-2). Inklusive der gehölzfreien Säume hat die Strauchhecke eine Breite von mindestens 5 m.
- 4.5 Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur heimische und standortgerechte Gehölze zulässig.
- 4.6 Die Säume der Hecken sind als halbruderale Vegetation aus Gräsern und Kräutern anzulegen mittels Regiosaatgut und als solche in gehölzfreiem Zustand – durch eine Mahd mindestens alle zwei Jahren zwischen Oktober und März – zu erhalten.
- 4.7 Bei der Anlage der Hecken ist eine Zuwegung von mindestens 2,5 m Breite zur Pflege und zum Unterhalt der Maßnahmenfläche vorzusehen.
- 4.8 Die Hecken und ihre Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Nach abschließender Herstellung der Maßnahme sind die Hecken alle 10-15 Jahre abschnittsweise wechselnd (1 Abschnitt = max. 50 m) unter Förderung von Überhältern „auf den Stock“ zu setzen. Für die Pflegemaßnahmen an den Gehölzen gilt die Biotopschutzzeit gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG von 01. März bis 30. September.

§ 5 Schutz des Bodens

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz und Erhalt der verbleibenden natürlichen Bodenfunktionen ist das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o. Ä.) in durchwurzelbare Böden unzulässig. Diese dürfen zudem keine Bodenschadstoffverdichtung aufweisen.

§ 6 Naturschutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB)

Für die Beleuchtung von Freiflächen und Erschließungsanlagen sind nur Beleuchtungselemente mit warm-weißer Lichtfarbe und mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 10 üNN zulässig. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Abstrahlung nach oben vermieden wird.

HINWEISE

1. **Rechtsgrundlage:** Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176).

2. **Externe Kompensation:** Der Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 3.364 Werteinheiten erfolgt mittels externer Kompensation auf der sich südlich des Geltungsbereichs befindlichen Fläche der Flurstücke 478/151 und 99/16 der Flur 1 in der Gemarkung Arpke. Mit der Maßnahme werden ca. 0,76 ha intensiv genutzter Sandacker in extensives, mäßig artenreiches Grünland trockener Mineralböden umgewandelt. Der Kompensationsbedarf wird somit überschüssig kompensiert.
3. **Stellplätze:** PKW-Parkplätze und deren Zuwegungen sowie Gehwege sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (z.B. Betonsteine) zulässig sind.
4. **Denkmalschutz:** Es wird darauf hingewiesen, dass etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG meldepflichtig sind und unverzüglich angezeigt werden müssen.
5. **Artenschutz:** Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) sind während der Bauphase artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten.
6. **Bodenschutz:** Bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen im Plangebiet sind die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“). Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist eine bodenkundliche Baubegleitung bei der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen vorzusehen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende Fläche zu beteiligen.
7. **Baumschutz:** Während der Bauphase sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und Richtlinie R SBB „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.
8. **Allgemeiner Hinweis:** Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen und DWA-Regelwerke können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Lehrte, Rathausplatz 1, 31275 Lehrte eingesehen werden.