



# Landeshauptstadt Hannover

## Bebauungsplan Nr. 1780

### - Köbelinger Markt -

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

#### Präambel

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat den Bebauungsplan Nr. 1780, 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 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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 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 u. Stadtentwicklung, Geoinformation

Die Stadtkarte Hannover 1:1000 ist gesetzlich 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 nichteigene 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 30.08.2016).

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  
Geoinformation  
Im Auftrag

Leitende Vermessungsdirektorin

#### Planentwurf

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

Planung Nord  
Hannover, 28.11.2017

Hannover, 28.11.2017

Im Auftrag

Im Auftrag

#### Zunft

Baudirektor

#### Heesch

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:

- 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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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).

#### Textliche Festsetzungen

##### § 1

In den Kerngebieten (MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4) sind

- Tankstellen aller Art,
- Vergnügungstätten aller Art,
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie
- Sexshops

nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 - 7 und Abs. 9 BauNVO)

##### § 2

In den Kerngebieten MK 3 und MK 4 sind

- großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig und
- ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB und § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

##### § 3

In den Kerngebieten MK 3 und MK 4 sind die Erdgeschosse mit einer lichten Rohbauhöhe von 4,00 m (ab Oberkante Rohfußboden bis Unterkante Rohdecke) auszuführen. Geringe Abweichungen bis zu 30 cm sind zulässig. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

##### § 4

Im Kerngebiet MK 3 gelten die Baugrenzen ab dem 1. Obergeschoss. (§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

##### § 6

Im Plangebiet kann die maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, Entrauchungen für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser, um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

##### § 7

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

##### § 8

Zum Schutz vor Schallimmissionen sind für Wohnnutzungen im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, Lüftungstechnische Einrichtungen, geschützte Außenwohnbereiche) zu treffen, die geeignet sind, in den Schlaf- und Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### § 9

- Entlang der nordwestlichen Baulinie des Kerngebietes MK 3, welche zur Markthalles sowie zum zugehörigen Parkplatz ausgerichtet ist und sich zwischen der Leinstraße und dem Köbelinger Markt erstreckt, ist eine Wohnnutzung ab dem 1. OG aus Immissionsschutzgründen nur mit einer geschlossenen Fassade (z.B. geschlossene Laubengangschließung, geschlossene Glasvorfassaden vor der eigentlichen Erschließung einschließlich Lüftungstechnischer Einrichtungen) zulässig (s. Anlage bzw. bauliche oder sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm und Geruch).
- Die südöstlich dieser Immissionsschutzanlage / -vorkehrungen geplanten Wohnnutzungen sind erst nach Erstellung dieser Anlage zulässig. Die Anlage ist dauerhaft zu erhalten.
- Ausnahmsweise können Abweichungen von diesen Festsetzungen zugelassen werden, wenn auf andere Art und Weise der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

##### § 10

#### Örtliche Bauvorschrift

- Die Anzahl der erforderlichen Einstellplätze gemäß § 47 Abs. 1 NBauO - einschließlich des Mehrbedarfs bei Nutzungsänderungen - § 47 Abs. 1 S. 2 NBauO - wird festgelegt. Als notwendige Einstellplätze sind 50 % (Ergebnisse sind aufzurunden) des jeweiligen Wertes bzw. des jeweils unteren Wertes der in den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO, Runderlass des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 06.07.2016 - Nds. Ministerialblatt 2016 S. 714 -, geändert durch Runderlass vom 28.07.2016 - Nds. Ministerialblatt 2016 S. 806 - (s. Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes), festgelegten Zahl der Einstellplätze zur Verfügung zu stellen. Ausgenommen von dieser Begrenzung sind Einstellplätze für Menschen mit Behinderungen - § 49 Abs. 2 S. 2 NBauO.

- Der Abstand der technischen Aufbauten auf den baulichen Anlagen muss mindestens 2,50 m vom Dachrand betragen

- In den Kerngebieten MK3 und MK4 sind für die Außenfassaden unglasierte Vornauerziegel der Ziegelfarben Rot oder Braun vorgeschrieben.

#### Zulässig sind:

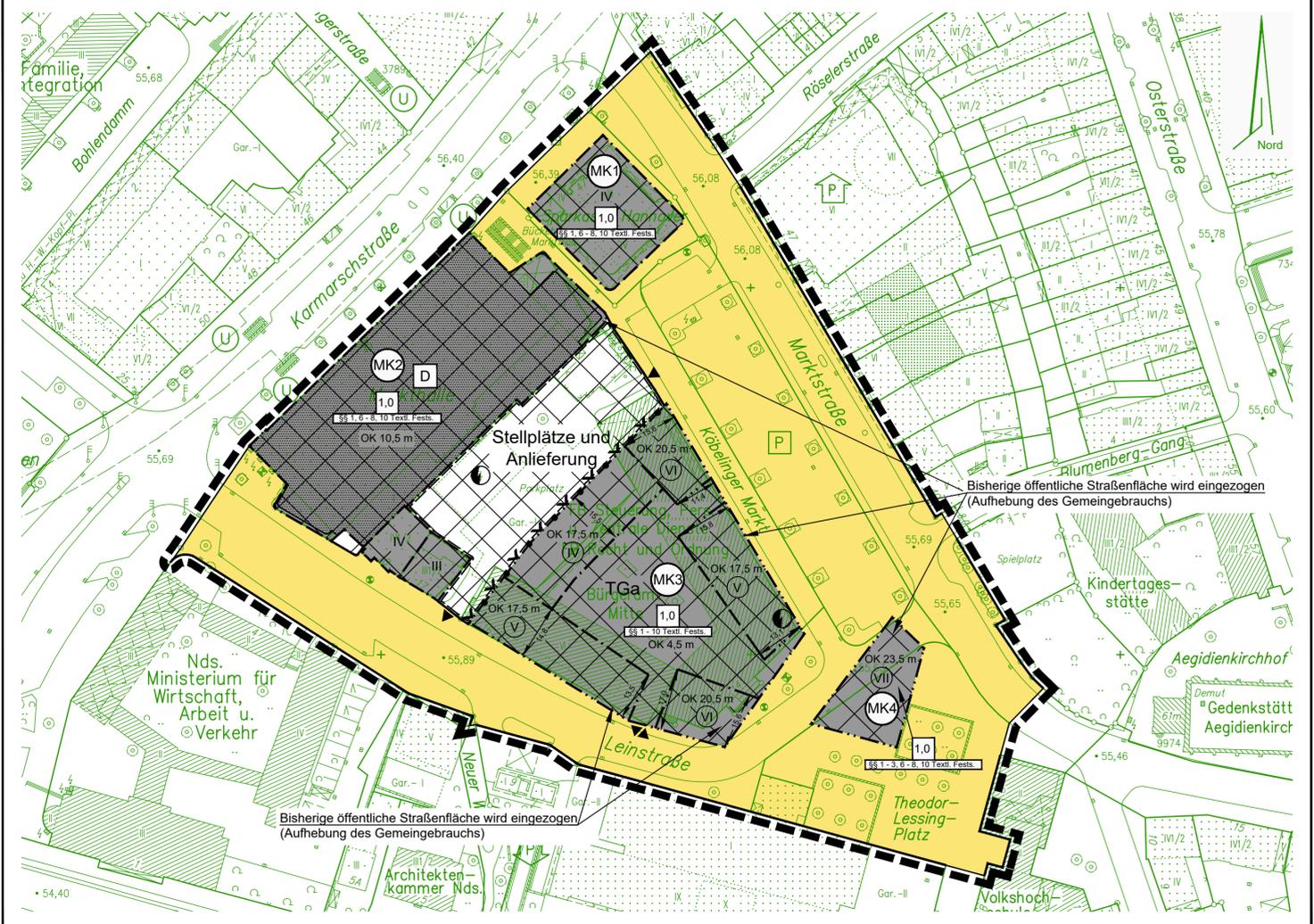
- rote bis rotbraune Farbtöne, die vergleichsweise nicht heller als RAL 3004 (Purpurrot) und nicht dunkler als RAL 3009 (Oxidrot) der Farbreihe Rot des Farbregisters RAL 840 HR sind, und
- rotbraune bis graubraune Farbtöne, die im Spektrum der Farbreihe zwischen den Farbtönen RAL 8002 (Signalbraun) und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

Ausnahmen von diesen Regelungen sind zulässig für Fassaden, die nicht unmittelbar zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingänge, Geländer, Vordächer, Erker).

- In den Kerngebieten MK3 und MK4 sind für die Baukörper nur Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° zulässig.

- In den Kerngebieten MK3 und MK4 sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind lediglich hinter den Schaufensterbereichen zulässig.

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 NBauO)



### Planzeichenerklärung



Kerngebiet

IV

Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)

V

Zahl der Vollgeschosse Z (zwingend)

1,0

Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)

OK 23,5 m

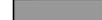
Höchstmaß (Oberkante) der baulichen Anlagen über die Anschlusshöhe der anbaufähigen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks



Baugrenze



Baulinie



Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrt und Ausfahrt



Ausfahrt



Einfahrt



Trafostation



Fläche für Stellplätze und Anlieferung einschließlich Zu- und Abfahrt



Tiefgarage



Anlage bzw. bauliche oder sonstige technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm und Geruch



Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Nachrichtliche Angaben



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

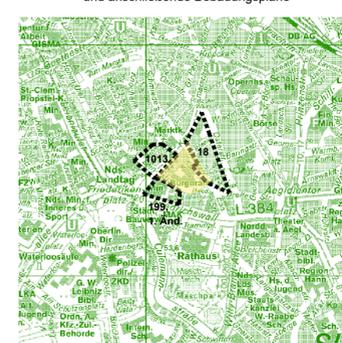


Baudenkmal (Einzelanlage) (§ 3 Abs. 2 NDSchG) Hierfür gelten die Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes



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

#### Umgebung des Bebauungsplangebietes und anschließende Bebauungspläne



Ausschnitt aus der Stadtkarte Hannover 1 : 20000

### Bebauungsplan Nr. 1780

#### - Köbelinger Markt -

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

Stadtteil Mitte  
Maßstab 1 : 1000

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Ausarbeitung : Planung Nord

Vervielfältigung : Geoinformation

Planstand : 28.11.2017