

Planzeichenerklärung (BauNVO 90 in der aktuellen Fassung, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 5

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

GW Trinkwasser-Schutzgebiet "Groß Brunsrode", Schutzzone III
Gilt im gesamten Geltungsbereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Bockshornberg und Bockshornberg II

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen durch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Art der baulichen Nutzung: Zufahrt

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Je Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung: Zufahrt Hinterliegerbebauung

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar bzw. nur mit der Zufahrt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (sogenannte Hinterlieger), ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Zufahrt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung: Oberkante Erdgeschossfußboden

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt:
4.1 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF_{Ec}) wird mit 0,6 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
4.2 Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der im Baubgebiet geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

5. Grünordnung

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung lockerer Baum-Strauchhecken festgesetzt:
5.1 Je Grundstück und je angefangener 50 lfd. m Baum-Strauchhecke ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Arten wie aus nachfolgender Artenliste Gehölze zu pflanzen. Lücken der locker gegliederten Baum-Strauchhecke werden übermessen. Als Baumqualität sind mindestens zu verwenden: Hochstämme 2x verpflanzt.
5.2 Je Grundstück und je angefangener 4 m² Bepflanzungsfläche ist mindestens ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Laubgehölz der Arten wie aus nachfolgender Artenliste Gehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.
5.3 Befinden sich auf einem Grundstück bei Erstbebauung heimische Laubgehölze, so kann ihre Anzahl mit der der anzupflanzenden Gehölze gruppenweise (Bäume oder Sträucher) verrechnet werden.
5.4 Die Erstpflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Nr. 5.1 oder 5.2 zu ersetzen.
5.5 Die Anpflanzungen sind gegen den Außenbereich lückenlos mit einem Wildschutzzzaun oder einer gleichwertigen Maßnahme zu sichern. Die Einfriedung kann in auch Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Externe Ausgleichsfläche: Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB:
Den Eingriffen in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 und § 135a BauGB ein Ausgleich über den Bebauungsplan "Bockshornberg II" zugeordnet. Von dem dortigen Ausgleichs-Überschuss von 0,70 ha werden durch diese Festsetzung 0,69 ha als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan genutzt. Im Bebauungsplan "Bockshornberg II" verbleibt ein Ausgleichs-Überschuss von 0,01 ha, dessen Zuordnung durch textliche Festsetzung in einem zukünftigen Bebauungsplan erfolgen wird.

Artenliste Gehölze für grünordnerische Festsetzungen

Laubbäume:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Hochstamm-Obstbäume	diverse

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Pflafrhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Sträucher:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Pflafrhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Pflafrhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Gewöhnliche Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Echte Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Hinweis

Erforderliche Maßnahme für den Artenschutz

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz, gelten unmittelbar. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Baufeldfreimachung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vorzunehmen ist.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2016).
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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Braunschweig, den 17. Jan. 2018

gez. Schmidt
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22.01.2018

gez. TS, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 10.08.2017 bis 12.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 07.12.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 26.01.2018 in Kraft getreten.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den 24. Mai 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)



Gemeinde Lehre
Ortschaft Groß Brunsrode

Bockshornberg III
zugl. 1. Änderung Bockshornberg
und 1. Änderung Bockshornberg II

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig