

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsf lächen

Straßenverkehrsf lächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Parkf läche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünf lächen

Grünf läche

Spielfeld (öffentlich)

Parkanlage (privat)

Maßnahmen für Natur und Landschaft

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)

Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung

Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche

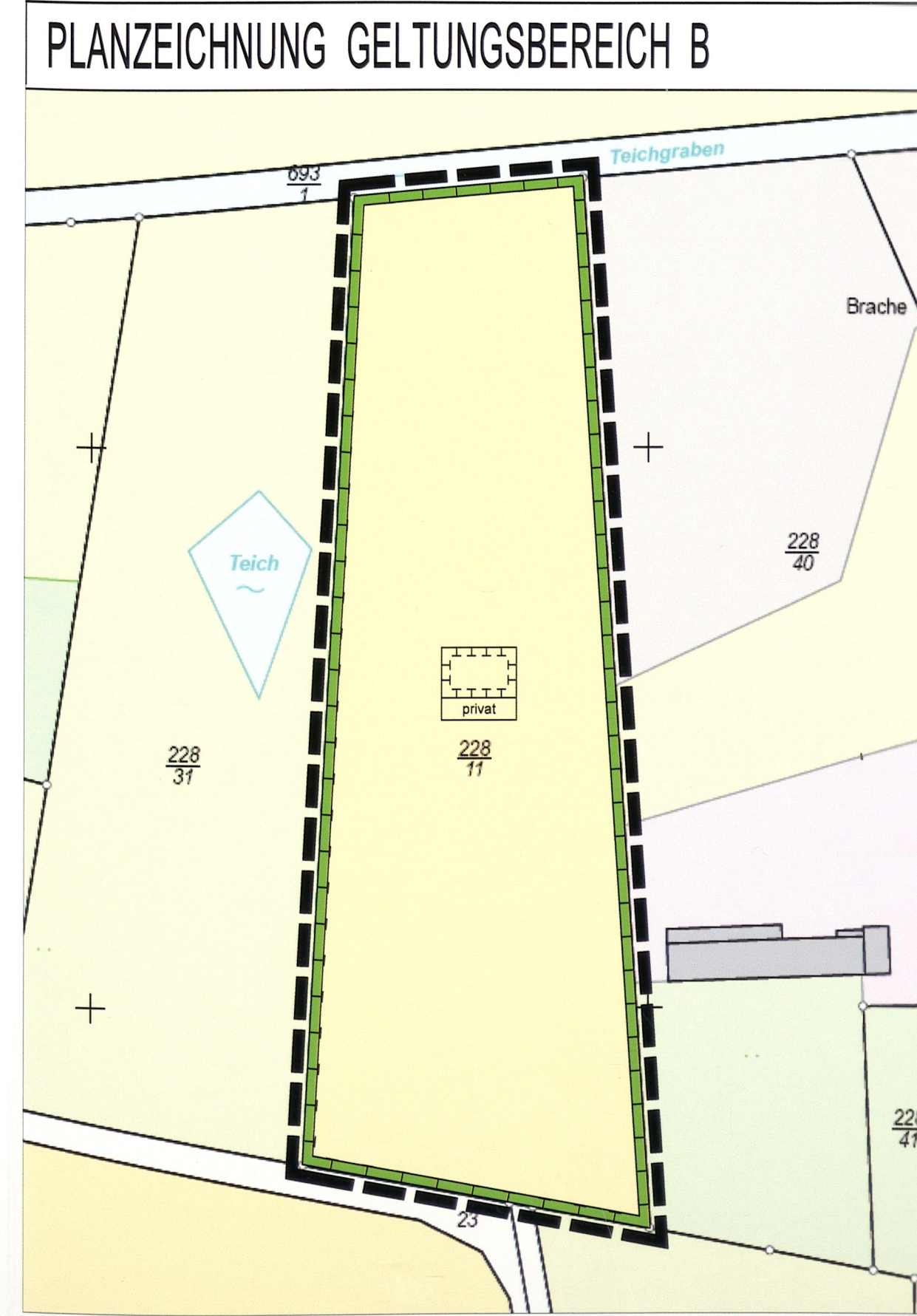
Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Nutzungsbegrenzung

Hinweise

3,0 Maßangaben



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich A

1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine anhaltend konstante Geländeoberfläche von 89,5m über NN (entsprechend der Höhe HUK der Lärmschutzwand) nicht überschritten werden.

Die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens (OFFEG) darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,5 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Baugruppen für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nachfolgenden öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenbegrenzten Gebäudeside am nächsten liegt.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenbegrenzten Gebäudeside, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

3. In die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielfeld sind Spielflächen für Kinder zu integrieren.

4. In der festgesetzten privaten Grünfläche R sind Anlagen zur Regenwasserabhaltung anzulegen. Die Fläche ist als Rasenflächen mit lockeren Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste Laubbäume und "Sträucher" anzulegen, die bestehenden Bäume sind zu erhalten.

5. Für öffentliche Sitzplätze in Parks sind wasserdurchlässige Pflasterung zu verwenden.

6. Von der Parkplatzanlage besteht ein Zu- und Abgangsvorbot zu Privaten Flächen.

7. Entlang der öffentlichen Straßen sollen LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes eingesetzt werden. Die Leuchten sollen niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).

8. Innerhalb der Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2 m² Bepflanzungsfläche ein artenreiches Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art für die Gesamtflächenfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

a) Artenliste Laubbäume

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Pyramiden-Hainbuche
Bäumchen
Platanen-Dorn
Buche
Eiche
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sibirische Vogel-Kirsche

Acer campestris
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Corylus avellana
Corylus colurna
Crataegus monogyna, "Strida"
Crataegus x prunifolia
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia tomentosa
Prunus avium

b) Artenliste Sträucher

Feldahorn
Hainbuche
Roter Hainbühl
Hasel
Weißdorn
Platanen-Dorn
Gemeiner Liguster
Hornstrauch
Schlehe
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Hornstrauch
Birnbaum-Rose
Gewöhnliche Brombeere
Echte Himbeere
Salweide
Grau-Weide
Schwarzer Holunder
Eberesche
Gewöhnlicher Schneeball

Acer campestris
Corylus avellana
Corylus colurna
Corylus siliqua
Crataegus monogyna
Eucalyptus europaea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Ribes rubrum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa pimpinellifolia
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix cinerea
Sambucus nigra
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

c) Artenliste Heister

Feldahorn
Hainbuche
Eiche
Vogel-Kirsche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde

Acer campestris
Corylus avellana
Corylus colurna
Fraxinus excelsior
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

9. Abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hauseingängen sind in öffentlichen Verkehrsflächen Hochstamm-Bäume bzw. mittelgroße und standortgerechte Gehölze der Artenlisten "Bäume" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Die Bäume können in Parkstreifen entlang der Straßen integriert oder einseitig Baumreihen wechselseitig pflanzen werden. Zur Schaffung ausreichender Wachstumsbedingungen ist pro Baum eine offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 8 m Fläche vorzusehen. Die Baumscheiben können mit heimischen standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden.

10. Alle (auch im Falle der Nachpflanzung) festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzengüte beträgt der Mindestumfang 1 m Höhe bei mittelgroßen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 cm; die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang etwa an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

11. Vor Baufeldherichtung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten geschützter Arten vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldherichtung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.

12. Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes "Lärmschutzanlage" Höhe 2,5 m ist ein Lärmschutzwall zu errichten.

13. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf der Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes "Lärmschutzwand" Höhe 2,2 m eine Lärmschutzwand "Hochschallabsorbierend" gemäß ZTV Lärm 06 mit einer Gesamthöhe von 2,2 m über Bezugspunkt 89,5 m (NN) festgesetzt.

14. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpiegeln auszugehen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpiegel
II	66 bis 69 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)
IV	66 bis 70 dB (A)

Die Schalldämmmaße für Gebäudeaußenbauwerke sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mittels geeigneter, nachvollziehbarer Bauvorlagen zugehörig zum Bauantrag zur Bauanweisung zu erbringen bzw. der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

15. In den Obergeschossen sind Fenster schutzbedürftiger Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer in einem Abstand bis zu 150 m zur A-Raum der K 33 nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2713 zulässig.

Alternativ kann der Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung erreichen, die einem Rf-W 50 dB entspricht, zugelassen werden.

Bei einer strahlungsgerichteten Anordnung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern kann auf diese Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.

16. Von den Festsetzungen unter 15 darf ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelberechnung gem. VDI-Richtlinie 2713 „Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissanordnung und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

① Mit Lüftungszuglängen des Wasserversandes Weidell-Lehre zu belastende Fläche. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Träger der Entsorgung abzustimmen.

Geltungsbereich B

17. Im Geltungsbereich B ist die 9265 m² große Fläche des Flurstücks 228/11, Flur 3, Gemarkung Lehre, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einer Ruderalflur oder alternativ artenarmes extensives Grünland und Maßnahmen zur Verarmung und Baumpflanzungen in den Randbereichen zu entwickeln:

- die Fläche ist im südlichen Teil auf einer Größe von ca. 6.900 m² in eine Ruderalflur oder alternativ in artenarmes extensives Grünland zu entwickeln,
- entlang des Teichgrabens ist ein ca. 500 m² großes stehendes Gewässer mit Anschluss am Fließgewässer im Bereich des Überschwemmungsgebietes anzulegen,
- im nördlichen Bereich ist auf einer Fläche von ca. 1.865 m² ein Schilfröhricht zu entwickeln,
- entlang des Teichgrabens ist die Anpflanzung von Weiden durchzuführen.

Hinweise

Durch die Bewirtschaftung der nördlich an das Plangebiet (Geltungsbereich A) angrenzenden Ackerflächen entstehen Stäube, Gerüche und Geräusche. Diese landwirtschaftlichen Immissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet einwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsüblich zu tolerieren.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lehre, den 12.12.2013.

gez. Westphal (Bürgermeister)

Es wird hiermit bezeugt, dass diese Kopie/ dieser Ausdruck mit dem Original übereinstimmt.

Lehre, den 22. Jan. 2014

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 12.12.2013

gez. Westphal

Gemeinde Lehre
Der Bürgermeister

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Golar, den 10.12.2013

Der Bürgermeister

gez. Reimer

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von **Meißner Architekten BDA** Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 10.12.2013

gez. Meißner (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Lehre
Der Bürgermeister

Lehre, den 12.12.2013

gez. Westphal

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Lehre
Der Bürgermeister

Lehre, den 12.12.2013

gez. Westphal

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 12.12.2013

Gemeinde Lehre
gez. Westphal (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 13.12.2013 durch Veröffentlichung unter www.lehre.de bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 13.12.2013 in Kraft getreten.

Lehre, den 13.12.2013

Gemeinde Lehre
Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den 13.12.2013

Gemeinde Lehre
Der Bürgermeister

I. A.

Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtort
Bebauungsplan
Vor dem Wienhope

M 1:25.000

M 1:1000

Stand 12/2013
§ 10 (1) BauGB

Meißner Architekten BDA Lessingplatz 7 38100 Braunschweig