



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Land- und Forstwirtschaftlicher Weg
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser-beseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Versorgungsfläche Abfall, Standort Recyclingcontainer

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Parkanlage
Spielplatz
Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
Bäume erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 5
Sonstige Bepflanzungen erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gerstenbreiten"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kleingärten"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Die Flurstücke 58/1 und 58/2 sind nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschosßbodens "OFFEG" darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. §9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:
a) Stellplätze und Garagen
b) Nebenanlagen i. S. des §14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante.
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

4. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB ist folgendes zu entwickeln und entsprechend des zugehörigen gründerischen Fachbeitrages zu gestalten:

a) Flächenart	Flächenanteile
extensiv gepflegte, artreiche Wiesen (davon temporär überflutet)	25,00 %
Land-Röhrichte	(11,20 %)
extensiv genutzte Obstwiesen	2,50 %
Strauchhecken	29,10 %
Gehölzinseln	3,00 %
Laubwald aus heimischen Baumarten	4,20 %
Sukzessionsflächen	12,50 %
	23,70 %

b) Auf 11,2 % der Fläche ist die Anlage gem. des gründerischen Fachbeitrages zu gestaltender Mulden zur Regenwasserrückhaltung zulässig.

c) Die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen, 1. auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellen im Umfang von 1,64 ha und 2. innerhalb der Parkanlagen von 0,6 ha Ausweichmaßnahmen i.S.v. §§1a (3), 9 (1a) und 135a BauGB dar und sind den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete und die Erschließungsanlagen zugeordnet. Weitere 0,15 ha der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Mulden werden nicht angerechnet. Die verbleibenden Flächen können i.S.v. §§1a (3), 9 (1a) und 135a BauGB anderen Eingriffen zugeordnet werden.

5. Der vorhandene natürliche Gehölzbestand ist gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartigen zu ersetzen.

HINWEIS:
Zuwerdungen gegen die Pflanzbindungen gem. §9 (1) Nr. 25 b gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 2 - 4 können gem. §213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

ARTENLISTE

mit (*) sind die Arten der potentiell natürlichen Vegetation gekennzeichnet.

Deutscher Name	Botanischer Name
BÄUME	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Eiche	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche*	Carpinus betulus
Buche*	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Esche*	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Steinweisel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Gemeine Hainbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Hochstammige Obstbäume	in alten Sorten

STRÄUCHER

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hängende Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel*	Corylus avellana
Weißdorn*	Crataegus monogyna
Deutzie	Deutzia
Pflaumenblüten*	Euonymus europaeus
Kolkwiltzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera-Arten
Gewöhnlicher Pfleifstrauch	Philadelphus coronarius
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera
Blernell-Rose	Rosa pimpinellifolia
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Korb-Weide	Salix purpurea
Hanf-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder*	Sambucus racemosa
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball*	Viburnum opulus
Weigelle	W. sp. - Sorten

BODENDECKENDE UND NIEDRIGE GEHÖLZE

Japanische Zierquitt	Chaenomeles japonica
Kriechhartriegel	Cornus stolonifera 'Kelsey'
Seldelbast*	Daphne mezereum
Malbuntenstrauch	Deutzia gracilis
Kriechginstel	Euonymus fortunei-Arten
Kaukasischer Efeu	Hedera colchica 'Arborescens'
Gemeiner Efeu*	Hedera helix
Niedrige Johannisbeere	Hypericum calycinum
Pfeifenstrauch	Mahonia aquifolium 'Apollo'
Fünffingerstrauch	Philadelphus 'Belle Etoile'
Spielfstrauch	Potentilla fruticosa-Sorten
	Spiraea-Sorten

WANDBEGRÜNNUNG

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Efeu*	Hedera helix
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Geißblattarten	Lonicera-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Vetschil'
Kletterrosen	Rosa-Sorten
Wisterie	Wisteria sinensis

STAUDEN ZUR UNTERPFLANZUNG VON JUNGÄHMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Ginsel	Alyx reptans 'Atropurpurea'
Frauenmantel	Rosa rugosa 'Schnee-Eule'
Japansegge	Carax morrowii 'Variegata'
Magflocken	Conwallia majalis
Storchschnabel	Geranium in Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Lavendel	Lavandula angustifolia
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fingerkraut	Potentilla crantzii
Fetthenne	Sedum hybridum
Beinwell	Symphytum grandiflorum
Kleines und großes Immergrün	Vinca minor und major
Waldsteinle	Waldsteinle geoides

GRAS- UND KRAUTSCHICHT AM RAND DER MULDEN UND IN SELTEN ÜBERSTAUTEN BEREICHEN orientiert an handelsüblichen Artenmischungen für Frischwiesen in Kombination mit konkurrenzschwachen Gräsern für eher feuchte Standorte

Scharfgras	Achillea millefolium
Wiesen-Pippau	Crepis biennis
Wiesen-Labkraut	Galium mollugo
Wiesen-Storchschnabel	Geranium pratense
Wiesen-Salbei	Salvia pratensis
Gemeiner Beinwell	Symphytum officinale

Deutscher Name Botanischer Name

Schöllkraut	Chelidonium majus
Echtes Mädesüß	Filipendula ulmaria
Welchhaariger Holzzahn	Galeopsis pubescens
Bach-Neikewurz	Geum rivale
Rainkohl	Lapsana communis
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis
Kuckucks-Lichtnelke	Lychnis flos-cuculi
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria
Schlangen-Knöterich	Polygonum bistorta
Sternmiere	Stellaria media
Gemeiner Teufelsabbß	Succisa pratensis
Gemeiner Baldrian	Valeriana officinalis
Veilchen	Viola mirabilis

RÖHRICHT UND HOCHSTAUDEN AN DEN TIEFSTEN STELLE DER MULDEN UND ENTLANG DER GRÄBEN orientiert an handelsüblichen Artenmischungen für Überflutungen oder als Staudenbegrenzung von Rhodometzungen mit u. a.:

Kalmus	Acorus calamus
Froschhölzl	Allium plantago-aquatica
Sumpf-Schachtelhalm	Equisetum fluviatile
Sumpf-Schwertlilie	Iris pseudacorus
Blut-Weiderich	Lythrum salicaria
Glib-Weiderich	Lythrum salicaria
Schilfrohr	Phragmites communis
Rohrganggras	Phragmites australis
Schmalblättriger Rohrkolben	Poa palustris
	Typha angustifolia

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des §1 Abs. 3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 28. März 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.02.1994 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gem. §2 Abs. 1 BauGB am 28. März 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Lehre, den 28. März 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschuß ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2002 im Amtsblatt Nr. 22 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf §215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 23. Mai 2002 in Kraft getreten.

Lehre, den 10. Juni 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den
(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den
(Bürgermeister)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.02.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.04.2001 bis 07.05.2001 gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 28. März 2002

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

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

12. Juni 2002

Lehre, den
(Bürgermeister)

GEMEINDE LEHRE

ORTSCHAFT FLECHTORF

GERSTENBREITEN

ZUGL. 1. ÄNDERUNG KLEINGÄRTEN

BEBAUUNGSPLAN

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Bohlweg 1 38100 Braunschweig