

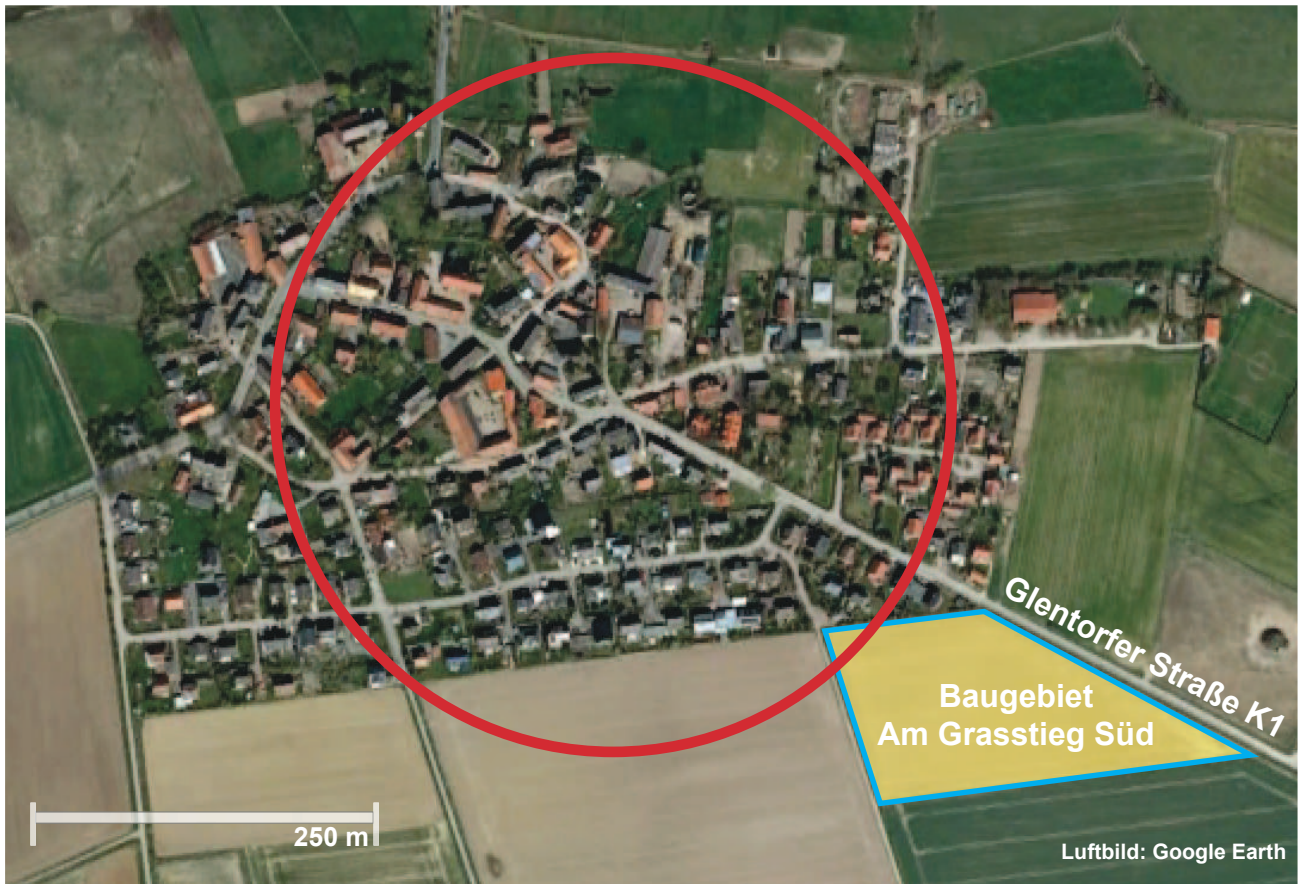
Gemeinde Lehre
Ortschaft Beienrode



Bebauungsplan
Am Grasstieg Süd

Stand § 10 (3) BauGB

Urschrift



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit) § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan „Am Grasstieg Süd“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 08. Jan. 2015




Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 22.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 30.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 08. Jan. 2015


Der Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (ETRS89-UTM-System, LS489) sowie eigene örtliche Vermessungen, Maßstab 1:1000; Auftrag: 13PL4057/2 vom 18.12.2013, herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Wolfsburg,

Landkreis: Helmstedt, Gemeinde: Lehre, Gemarkung: Beienrode, Flur 3

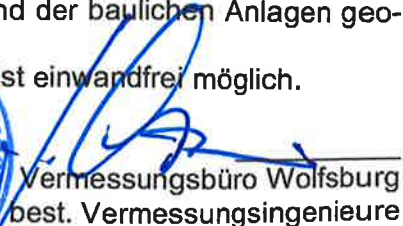
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom November 2009 vollständig nach. 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.

Wolfsburg, den 05.12.2014




Vermessungsbüro Wolfsburg
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Schütz Planungsbüro Braunschweig
Am Hohen Felde 11
38104 Braunschweig

Braunschweig, den 24.11.2014


Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 22.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.08.2014 bis 15.09.2014 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 08. Jan. 2015


Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2014 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 08. Jan. 2015




Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 14. Jan. 2015 in der zur Zeit geltenden Fassung bekannt gemacht bzw. auf der Homepage der Gemeinde Lehre (www.lehre.de) gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 11 Abs. 3 NkomVG bereit gestellt worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 14. Jan. 2015 rechtsverbindlich geworden.

Lehre, den 15. Jan. 2015


Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den _____

Der Bürgermeister

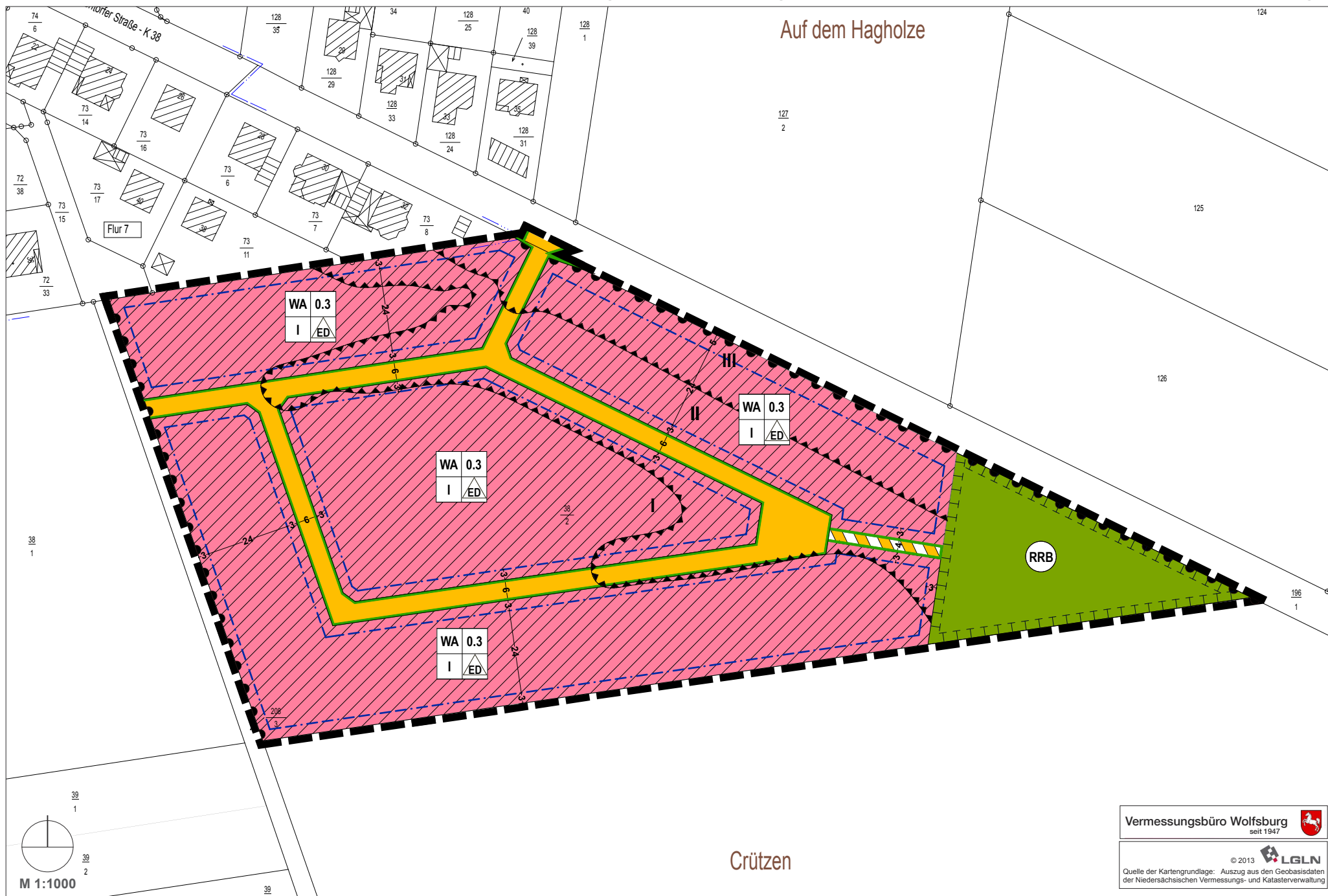
RECHTSGRUNDLAGEN

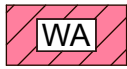
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.





PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,3** Grundflächenzahl**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ohne Ein- und Ausgang

Abwasseranlagen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (3) BauGB und § 18 (1) BauNVO)
Die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird mit max. 0,6 m festgesetzt.
Bezugspunkt für die Ermittlung der max. Sockelhöhe ist die Oberkante Verkehrsfläche (Straßenmitte) mittig vor dem Grundstück.
2. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 und 10 BauGB)
Die Anwendung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird für alle in Betracht kommenden Anlagen insgesamt ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie der Ableitung von Abwasser dienen und Einfriedungen.
3. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
 - 3.1 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Nutzung durch Fahrzeuge für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und durch Fahrzeuge für Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen.
 - 3.2 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)
Für die Seiten der Grundstücke, die an die Glentorfer Straße K 1 (Flurstück 196/1) und an den im Westen gelegenen Feldweg (Flurstück 28/3) grenzen, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot sowie ein Ein- und Ausgangsverbot festgesetzt.
4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 4.1 **Anpflanzungen Grünfläche und Flächen zur Entwicklung der Landschaft** (§ 1a Abs. 3 und § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse herzustellen und folgende Maßnahmen vorzusehen:
An der südlichen und östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine mindestens 5 m breite Strauchhecke mit heimischen Sträuchern der Artenliste „Strauchhecke“ alternativ mit Gehölzen der Artenliste „Weißdorn-/Schlehengebüsch“ (TF 4.2) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Unter Einhaltung eines Pflegestreifens um das Regenwasserrückhaltebecken ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. In diesem Bereich sind inselartig auf 30 % der Fläche heimische Sträucher der Arten Liste „Weißdorn-/Schlehengebüsch“ (TF 4.2) zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen sind unzulässig.
 - 4.2 **Anforderungen an die Arten und Qualitäten für festgesetzte Anpflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
Artenliste der LAUBBÄUME für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus mongyna</i> „ <i>Stricta</i> “
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</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>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Artenliste der STRÄUCHER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<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>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</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>

Artenliste der GEHÖLZE für den Weißdorn-/Schlehengebüch

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Alle (auch im Falle der Nachpflanzung) festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzenqualität beträgt der Mindestumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen 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.

4.3 Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes (§ 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB)

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

4.4 Baufeldräumung (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten des Kiebitzes und der Feldlerchen vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.

4.5 Einfriedungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Auf den Grenzlinien zwischen dem Bauland und allen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen und nicht ihrerseits in einem anderen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind, sowie auf der Grenzlinie zwischen Bauland und festgesetzter Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind lückenlose Einfriedungen ohne Türen und Tore herzustellen. Die Einfriedung kann in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Reptilien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

5. Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die "Glentorfer Straße" (K 1) und die Autobahn (A 39) sind in den betroffenen Bereichen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten, unterschiedlichen Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)**Wasserrechtliche Genehmigungen durch die Wasserbehörde**

Im Nordosten des Plangebietes verläuft innerhalb des Flurstücks 196/1 (Glentorfer Straße K 1) ein Graben mit Gewässerstatus in deren Nachbarschaft wasserrechtliche Nutzungsbeschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte gelten.

Unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigungsfreiheit für Nebenanlagen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO ist im Nahbereich der Gräben (Gewässerrandstreifen) das Erfordernis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu prüfen.