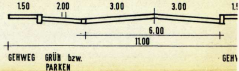


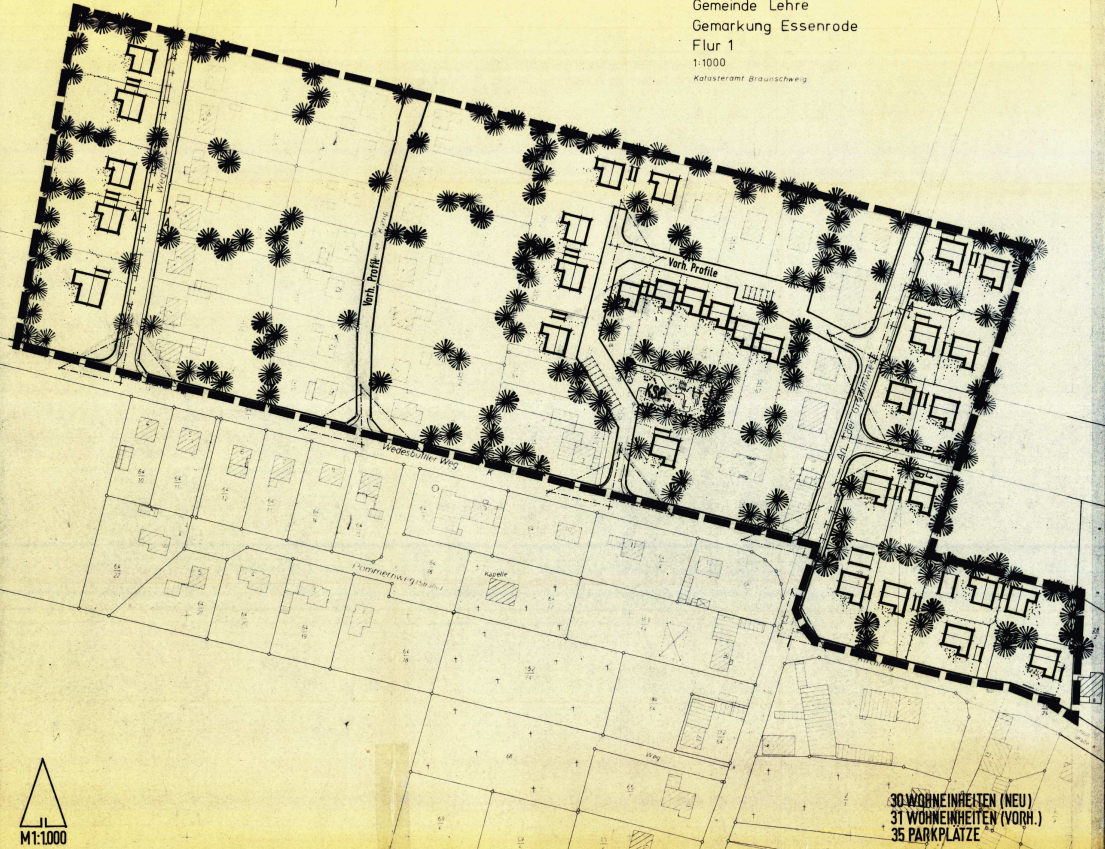
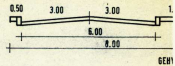
Gemeinde Lehre
Gemarkung Essenrode
Flur 1
1:1000
Katasteramt Braunschweig



A-A



B-B



GEMEINDE LEHR
ORTSCHAFT ESSENROD
"NEUER KAMP I u. II"
zugl. 1.ÄNDERUNG "NEUER KAMP I"
BEBAUUNGSENTWURF

30 WOHNHEIMTEN (NEU)
31 WOHNHEIMTEN (VORH.)
35 PARKPLATZE




M1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG


 Allgemeines Wohngebiet

 Eingeschränktes Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Ziff. 4)


MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


I Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze

0.3 Grundflächenzahl

 Geschoßflächenzahl

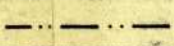
BAUWEISE, BAUGRENZEN


 nur Einzelhäuser zulässig

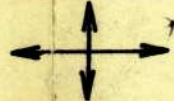
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

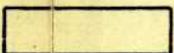
a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen Ziff. 3)


 Baulinie

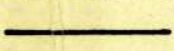
 Baugrenze

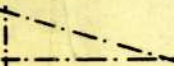
 Stellung der baulichen Anlagen (Hauptrichtung)

VERKEHRSFLÄCHEN

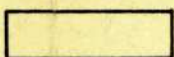
 Straßenverkehrsfläche

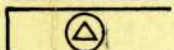
 öffentliche Parkflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Sichtdreieck
(s. textl. Festsetzungen Ziff. 2)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

 Flächen od. Baugrundstücke für Versorgungsanlagen

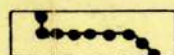
 Umformerstation

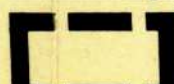
GRÜNFLÄCHEN

 Grünflächen

 Kinderspielplatz

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, wie folgt eingeschränkt :
aufgehoben siehe 2 Änderung
zulässig sind nur :
Einfriedigungen, Pergolen, Teppichklopfstangen, Müllboxen
2. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig :
 - a) Nebenanlagen und Stellplätze
 - b) Einfriedigungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone
3. In der Fläche mit der Festsetzung "abweichende Bauweise" sind nur Hausgruppen zulässig, auch mit einer Gebäudelänge über 50 m.
4. Das Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO ist gem. § 1 (4) gegliedert. Im eingeschränkten Dorfgebiet MD sind nicht zulässig landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen.

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

(Stand vom 11. Feb. 1980)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geometrisch einwandfrei.*)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.*)

Braunschweig, den 20. Feb. 1980

28 / 79



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Dr. - Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung
Bohlweg 1
3300 Braunschweig

W.A. Kuhn, Ruf 1 91 61/62
Braunschweig, den 13.12.79

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 27.4.79 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan gefaßt. Dieser Beschuß wurde mit Aushang vom 1.1.79 ortsüblich bekanntgemacht.

Lehre, den 22. Feb. 1980

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat in seiner Sitzung am 19.7.79 dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 2 a, Abs. 6 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) am 24.8.1979 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung vom 3.9.1979 bis 5.10.79 öffentlich ausgelegen

Lehre, den 22. Feb. 1980

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Der Rat der Stadt/Gemeinde*) hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 15.11.79 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Lehre, den 22. Feb. 1980

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Der vom Rat der Stadt/Gemeinde*) in der Sitzung vom 15.11.79 als Satzung beschlossene Bebauungsplan wird hiermit gemäß § 11 BBauG nach Maßgabe der Verfügung 309.21102-54014.04-4 vom heutigen Tage genehmigt.

Braunschweig, den 15.7.1981

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG
im Auftrage
W. Kuhn v. O.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 15.1.1982 im Amtsblatt Nr. 2 für den Landkreis Helmsfeld bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.1.1982 rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister
Gemeindedirektor

*) Nichtzutreffendes streichen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 15.7.1981 (AZ: 309.21102-54014.04-4) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in seiner Sitzung am 10.7.1981 gemäß § 10 BBauG beigetreten.
Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/ Maßgaben vom 15.10.1981 bis 16.11.1981 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.10.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

28. Jan. 1982
W. Kuhn v. O.
Bürgermeister
Gemeindedirektor

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

..... den

Stadt/Gemeindedirektor

Begründung
zum Bebauungsplan "NEUER KAMP, zugl. 1. Änderung NEUER KAMP II"
in der Ortschaft Essenrode, Gemeinde Lehre, Landkreis Helmstedt

1.0 Allgemeines

Die Gemeinde Lehre ist nach dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg ¹⁾ aus 8 ehemals selbständigen Gemeinden gebildet. Die Gemeinde Lehre hat rd. 10.000 Einwohner und ist charakterisiert durch ihre Lage zwischen den beiden Großstädten Braunschweig und Wolfsburg.

Die Ortslage Lehre ist nach landesplanerischen Zielvorgaben Grundzentrum im Schwerpunktraum Hannover/Braunschweig. Lehre hat die Entwicklungsaufgaben "Wohnen" und "Gewerbliche Wirtschaft". Die Ortslage Lehre ist Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ²⁾.

Lehre liegt an der Bundesstraße B 248 und ist über diese nach Braunschweig und Wolfsburg angebunden. Darüberhinaus besteht mit dem Autobahnanschluß Braunschweig-Ost Anschluß an das interregionale Straßenverkehrsnetz. Über die Eisenbahnlinie Braunschweig - Lehre - Wolfsburg besteht Eisenbahnanschluß. Der öffentliche Personennahverkehr wird weitgehend heute über Buslinien abgewickelt.

Die Ortslage Essenrode ist unter dem Gesichtspunkt der Eigenentwicklung zu betrachten. Das Maß der Neuausweisungen orientiert sich an dem örtlichen Bedarf in Essenrode.

1.1 Entwicklung des Plans

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 1977 der Gemeinde Lehre entwickelt. Der westlich des "Wegfeldes" gelegene Teil wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehre 1980 entwickelt. Diese Änderung durchläuft das Planverfahren der öffentlichen Auslegung. Dieser Verfahrensstand resultiert aus den Schwierigkeiten, die in der kommunalen Gebietsneuordnung liegen.

Im Verhältnis zu den bereits durch den wirksamen Flächennutzungsplan abgedeckten Flächen handelt es sich bei der Teilfläche westlich des "Wegfeldes" um 5 Bauplätze, von denen einer bereits als Außenbereichsvorhaben bebaut wurde.

-
- 1) vgl. Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Wolfsburg v. 10.05.1972
2) vgl. Regionales Raumordnungsprogramm des Verbandes Großraum Braunschweig, Juni 1977

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "NEUER KAMP, zugl. 1. Änderung NEUER KAMP II" wird erforderlich, um dem in der Gemeinde Lehre anstehenden Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Es ist das Ziel des Bebauungsplans, zur Förderung des Eigentums Eigenheimbauplätze unter Beachtung landesplanerischer Zielvorgaben für die Ortslage Essenrode aufzuschließen.

Es handelt sich hierbei um die Komplettierung eines begonnenen Wohnsiedlungsbereiches im Nordwesten der Ortslage. Das Gebiet liegt außerhalb der Ölschieferlagerstätte im Raum Lehre. Für dieses Gebiet ist die Erschließung planungsrechtlich abzusichern.

Die Änderung bezieht sich insbesondere auf die eindeutige Festlegung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf die Art der Nutzung. Diese soll mit Rücksicht auf die ländliche Lage und den Bestand hier mit Allgemeinem Wohnbaugebiet (WA) festgelegt werden. Mit Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Verhältnisse wird nördlich des Kirchrings eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Die rege Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhausbebauung wurde bei der Beteiligung der Bürger gem. § 2a BBauG nachhaltig deutlich.

1.3 Planinhalt/Begründung

- Bauflächen (Wohngebiet/eingeschränktes Dorfgebiet)

In Anlehnung an den städtebaulichen Maßstab in diesem Teilbereich der Ortslage wird Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Das Wohngebiet wird mit Rücksicht auf die ländliche Lage als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Mit Rücksicht auf die landwirtschaftlichen Verhältnisse wird nördlich des Kirchrings "Eingeschränktes Dorfgebiet" (MDe) festgesetzt. Das Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO wird hier gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert, um den Übergang von bestehendem Dorfgebiet zum allgemeinen Wohngebiet zu erreichen. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird entsprechend der Grundstücksgrößen für die vorgesehene Bauweise festgesetzt. Für die eingeschossigen Wohnbauten wurde mit Rücksicht auf die bei der Bürgerbeteiligung zutage getretenen Bauwünsche und Bauabsichten offene Bauweise als Einzelhäuser festgelegt.

Die Stellung der baulichen Anlagen soll die Ausrichtung der Bauten auf die zugehörigen Straßenteile gewährleisten und wird mit den Gesichtspunkten der geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Flächen für Straßen s. angegebene Profile.

Diesen sind die Vorschriften der RAST-E (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) zugrunde gelegt.

Sichtwinkel sind an den entsprechenden Stellen im Plan eingetragen. Für die zwischenzeitliche Erschließung

Bung landwirtschaftlicher Flächen werden Straßenanschlüsse freigehalten, sofern die Bewirtschaftung nicht aus dem vorhandenen Straßen- und Wegenetz vorgenommen werden kann.

b) Park- und Stellplatzflächen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum im Verhältnis von Wohneinheiten : Parkplätze von rd. 2 : 1 Rechnung getragen. Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

- Berücksichtigung des Nds. Spielplatzgesetzes

Durch die gewählte Art der Bebauung (Einfamilienhäuser) kann davon ausgegangen werden, daß Kleinkinder (bis zu 6 Jahren) ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken finden. Für Kinder (6 - 12 Jahre) ist im Baugebiet ein Kinderspielplatz von rd. 600 m² festgesetzt, so daß den Belangen des Spielplatzgesetzes Rechnung getragen wird.

- Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze für Wasser und elektrische Energie beabsichtigt. Für die spätere Erweiterung der Wasserversorgung werden die Angaben des Wasserverbandes Weddel-Lehre beachtet. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Helmstedt. Die Entwässerung wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz zur Kläranlage vorgenommen. Die Entwässerungsanlagen werden mit dem zuständigen Träger (Wasserverband Weddel-Lehre) bei der Bauausführung im einzelnen abgestimmt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Vorfluter abgeleitet.

2.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1 Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts

für Grundstücke, die als Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch die Neufassung des BBauG geregelt (§ 24 BBauG - n.F.).

2.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

durch Satzung (§ 25 BBauG bzw. als Austausch- oder Ersatzland (§ 25a sowie nach § 24a BBauG) ist nicht beabsichtigt.

2.3 Herstellen öffentlicher Straßen

Der Ausbau der im Plangebiet ausgewiesenen Straßen ist durch die Gemeinde Lehre vorgesehen.

2.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umlegung ⁺)
- Grenzregelung ⁺)
- Enteignung ⁺)

⁺) Diese Maßnahmen kommen nur in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

3.0 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

3.1 Zusammenfassende Darstellung der kostenverursachenden Maßnahmen

3.11 Grunderwerb für Verkehrsflächen

3.12 Erstmalige Herstellung der Erschließungsmaßnahmen einschließlich Einrichtung von Beleuchtung und Entwässerung.

3.2 Kostenberechnung im einzelnen (s. Seite 7)

4.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Straßenbau wird die vorhandenen Straßenführungen ergänzen. Die Entwässerung wird im Straßenraum in den vorhandenen Kanal der Ortslage Essenrode eingeführt. Die Abwässer werden in die Kläranlage von Essenrode eingeleitet.

5.0 Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen


Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lehre vorgenommen. Sie wird die Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt und über die Anliegerbeiträge, wie in der Kostenberechnung aufgeführt, erhoben. Weitere Erschließungskosten werden über den Gebührenhaushalt finanziert.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 2a (6) BBauG vom 3.9.1979... bis 5.10.1979... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Berücksichtigung und Einschluß der zum Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde in der Sitzung am 15.11.1979 beschlossen.

22. Feb. 1980

Lehre, den

.....
(Bürgermeister) 
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde ist der in der Genehmigungsverfügung vom 15. 7. 1981 (Az.: 309 21102-54014-04-4 aufgeführten Auflage in seiner Sitzung am 10. 9. 1981 gem. § 10 BBauG beigetreten.

Die Begründung hat wegen der Auflage zum Bebauungsplan vom 15.10.1981... bis 16.11.1981 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 6.10.1981... ortsüblich bekanntgegeben.

Lehre, den 28. Jan. 1982



.....
(Gemeindedirektor)

Kostenberechnung im einzelnen

Baugebiet: "Neuer Kamp I u. II zugl. 1.Änd. Neue Kamp II"

Der Stadt/Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BBauG in Verbindung mit § 24 BBauG) für:

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen rd. DM 130.000,-

2. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung rd. DM 400.000,-

Gesamtkosten rd. DM 530.000,-

3. Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge

Gesamtkosten rd. DM 530.000,-

Abgaben lt. Satzung DM 457.000,-

Anteil der Stadt/Gemeinde rd. DM 53.000,-

4. Weitere Erschließungskosten über Gebührenhaushalt:

Elt-Leitungen, Wasserversorgung, Kanal-
kosten, Abwasser rd. DM 232.000,-

BEZIRKSREGIERUNG BRAUNSCHWEIG

Postfach 11

Bezirksregierung Braunschweig · Postfach 32 47 · 3300 Braunschweig

Landkreis Helmstedt
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Weitergeleitet am 27.7.1981

[Handwritten signature]

An die
Gemeinde Lehre über
den Landkreis Helmstedt

3330 Helmstedt

Landkreis Helmstedt			
22 JUL 1981			

Ziehen Ihre Nachricht vom

(Bitte bei Anruf angeben)
Mein Zeichen

309.21102-54014.
04-4 Änd. 1

(0531) Braunschweig
4 84- 4 24 15.07.81
oder 4 84-1

Bauleitplanung der Gemeinde Lehre
Bebauungsplan "Neuer Kamp I und II" zugl. 1. Änderung "Neuer Kamp II"
Bezug: Vorlagebericht des Landkreises vom 17.03.80 -60-692-21,
Bericht der Gemeinde Lehre vom 10.06.80 und 06.05.1981

Anlage: 1 Hefter

Hiermit gebe ich den vom Rat der Gemeinde am 15.11.1979 als Satzung
beschlossenen o.a. Bebauungsplan mit meinem Genehmigungsvermerk
zurück.

Die Genehmigung gilt jedoch nur unter folgender Auflage:

Für die im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes liegenden Grund-
stücke Wedesbütteler Weg 3 (Eigentümer: Fritz Meyer) und Wegfeld 1
(Eigentümer: Heinrich Dannhein) wurden die überbaubaren Flächen nach
der öffentlichen Auslegung vergrößert. Hierfür ist gemäß § 2a Abs.7
BBauG eine erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen
Grundstücken durchzuführen. Werden Bedenken und Anregungen nicht
vorgebracht, so ist das Rechtsetzungsverfahren nach den Vorschriften
des § 12 BBauG abzuschließen.

Sollten jedoch in diesem Verfahren Bedenken und Anregungen vorge-
bracht werden, so ist eine erneute Abwägung, ein Satzungsbeschluss
und eine Genehmigung erforderlich.

Ich bitte, bei der Bekanntmachung die VV-BBauG 1980 (RdErl. d.
NS vom 31.10.1980 Nds. MBl. S. 1513 - Ziffer 37 -) und die Be-
kannmachungsverordnung i.d.F. vom 20.06.1973, zuletzt geändert
durch Verordnung vom 29.03.1978 (Nieders. GVBl. S. 289) zu beachten.

Über die Bekanntmachung bitte ich mir zu berichten. Die für meine
Akte bestimmten Planungsunterlagen habe ich entnommen.

Rechtsmittelbelehrung:

Innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Bescheides kann
Klage beim Verwaltungsgericht Braunschweig, An der Katharinen-
kirche 11, 3300 Braunschweig, schriftlich oder zur Niederschrift
des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle erhoben werden. Die Klage
ist gegen mich zu richten.

Im Auftrage

Arnemann



Bestätigt:
[Handwritten signature]