



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG §51 bis 11 BauNVO)

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

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

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

o offene Bauweise
Baugrenze

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

- 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 Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauBG)

o Versorgungsfläche Abfall, Standort Recyclingcontainer

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

- 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 BauBG)

- 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 MaBes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Die Flurstücke 58/1 und 58/2 sind nicht Bestandteil des Satzungsbeschlusses

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Höhe der baulichen Anlagen: Die Oberfläche des fertigen ErdgeschosBodens "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 Höhe der in der Straßbegrenzungslinie liegenden Punkte, 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 vermindern. 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 BauBG sind unzulässig:
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßkante. 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 BauBG ist folgendes zu entwickeln und entsprechend des zugehörigen gründerischen Fachbeitrages zu gestalten:

- a) Flächenart
- | Flächenart | Flächenanteile |
|--|-------------------|
| extensiv gepflegte, artenreiche Wiesen (davon temporär überflutet) | 25,00 % (11,20 %) |
| Land-Röhrichte | 2,50 % |
| extensiv genutzte Obstwiesen | 29,10 % |
| Strauchhecken | 3,00 % |
| Gehölzinseln | 4,20 % |
| Laubwald aus heimischen Baumarten | 12,50 % |
| Sukzessionsflächen | 23,70 % |
- b) Auf 11,2 % der Fläche ist die Anlage gem. des gründerischen Fachbeitrages zu gestaltenden 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 BauBG 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 BauBG anderen Eingriffen zugeordnet werden.
5. Der vorhandene natürliche Gehölzbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25b BauBG zu erhalten, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartigen zu ersetzen.

HINWEIS:
Zwiderhandlungen gegen die Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 2 - 4 können gem. § 213 BauBG 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-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Hainbuche*	Carpinus betulus
Buche*	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Eiche*	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Steinweisel	Prunus mahaleb
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche*	Quercus robur
Gemeine Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Hochstämmige 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-Arten
Pflaume(n)rinne*	Euonymus europaeus
Kolkwiltzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster*	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera-Arten
Gewöhnlicher Pfeifenstrauch	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 cymiflora
Bibernell-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 nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneebühl*	Viburnum opulus
Wegwarte	W. -Arten

BODENDECKENDE UND NIEDRIGE GEHÖLZE

Japanische Zierquitt	Chaenomeles japonica
Kriechhartriegel	Cornus stolonifera 'Kelsey'
Selderbast*	Daphne mezereum
Malbumentrauch	Deutzia gracilis
Kirschlorbeer	Euonymus fortunei-Arten
Kaukasischer Efeu	Hedera colchica 'Arborescens'
Gemeiner Efeu*	Hedera helix
Niedriges Johanniskraut	Hypocytum calycinum
Pfeifenstrauch	Mahonia aquifolia 'Apollo'
Fünffingergewäch	Philadelphus 'Belle Etoile'
Spielerstrauch	Potentilla fruticosa-Sorten
	Spiraea-Sorten

WANDBEGRÜNNUNG

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Efeu*	Hedera helix
Jasmin	Jasminum nudiflorum
Gleißblattarten	Lonicera-Arten
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata 'Veltchii'
Kletterrosen	Rosa-Sorten
Wistarie	Wisteria sinensis

STAUDEN ZUR UNTERPFLANZUNG VON JUNGBÄUMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Günsel	Aluga reptans 'Atrypurpurea'
Frauenmantel	Alchemilla hopenana
Japansegge	Carex morrowii 'Variegata'
Malglocken	Convallaria majalis
Storchschnabel	Geranium in Sorten
Goldnessel	Lamium galeobdolon
Gefleckte Taubnessel	Lamium maculatum
Lavendel	Lavandula angustifolia
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fingerrkraut	Potentilla crantzii
Fetthenne	Sedum hybridum
Belwinell	Symphytum grandiflorum
Kleines und großes Immergrün	Vincetoxicum minor und major
Waldsteinie	Waldsteinia geoides

ROSEN ZUR UNTERPFLANZUNG VON JUNGBÄUMEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

Rosa rugosa 'Pirette'	Rosa rugosa 'Schnee-Eule'
The Fairy	Gelbe Dagmar Hastrup
Snov Ballst	Heidelbleich Nazomi
Rosa Max Graf	

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

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

GRAS- UND KRAUTSCHICHT IN DEN MULDEN UND IN HÄUFIGER ÜBERSTAUTEN BEREICHEN
orientiert an handelsüblichen Artenmischungen für Frischwiesen in Kombination mit konkurrenzschwachen Grasern für eher feuchte Standorte mit u. a.:

Schilkräut	Chelidonium majus
Echtes Mädesüß	Filipendula ulmaria
Weichhaariger Holzzahn	Galeopsis pubescens
Bach-Neikennurzw	Geum rivale
Rainkohl	Lappula communis
Wiesen-Platterbse	Lathyrus pratensis
Kuckucks-Lichtnelke	Lycinus flos-cuculi
Blut-Weiderich	Lithrum salicaria
Schlangen-Knötcher	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 Überflutungs- oder Staubbereich mit u. a.:

Kalmus	Acorus calamus
Froschlöffel	Alisma plantago-aquatica
Sumpf-Schachtelhalm	Eqisetum fluviatile
Sumpf-Schwertelie	Iris pseudacorus
Blut-Weiderich	Lithrum salicaria
Git-Weiderich	Lysimachia vulgaris
Schliffrohr	Phragmites communis
Rohrgrünzgras	Phragmites australis
Rispengras	Poa palustris
Schmalblättriger Rohrkolben	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 08.02.1994 ortsblich 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.

Lehre, den 28. März 2002

gez. Denneberg (Bürgermeister)

Die Planunterlagen des Bebauungsplans sind im Amtsbüro der Gemeindeverwaltung im Rathaus zur Einsichtnahme für jedermann freigegeben. 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.

Lehre, den 10. Juni 2002

gez. Denneberg (Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Vertiefung von Verfahrrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht getend gemacht worden.

Lehre, den

(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht getend gemacht worden.

Lehre, den

(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

