

**Planzeichenerklärung (BauNVO 90 in der aktuellen Fassung, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 5

**Maß der baulichen Nutzung**

**0,3** Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

**I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** Offene Bauweise

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**

**Strassenverkehrsflächen**

**Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Öffentliche Parkfläche**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Bockshornberg und Bockshornberg II

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:  
 1.1 Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen durch Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.  
 1.2 Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

**2. Art der baulichen Nutzung: Zufahrt**

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:  
 Je Baugrundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

**3. Maß der baulichen Nutzung: Zufahrt Hinterliegerbebauung**

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:  
 Bei Grundstücken, die nicht unmittelbar bzw. nur mit der Zufahrt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen (sogenannte Hinterlieger), ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für die Zufahrt eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

**4. Maß der baulichen Nutzung: Oberkante Erdgeschossfußbodens**

In den Allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 188/8 (Flur 7) sowie 421/3 und 421/4 (beide Flur 9) der Gemarkung Groß Brunsrode wird gem. § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzt:  
 4.1 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF<sub>EG</sub>) wird mit 0,6 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.  
 4.2 Bezugspunkt ist die Endausbauhöhe der im Baugebiet geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

**5. Grünordnung**

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung lockerer Baum-Strauchhecken festgesetzt:  
 5.1 Je Grundstück und je angefangener 50 lfd. m Baum-Strauchhecke ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Arten wie aus nachfolgender Artenliste Gehölze zu pflanzen. Lücken der locker gegliederten Baum-Strauchhecke werden übermessen. Als Baumqualität sind mindestens zu verwenden: Hochstämme 2x verpflanzt.  
 5.2 Je Grundstück und je angefangener 4 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist mindestens ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Laubgehölz der Arten wie aus nachfolgender Artenliste Gehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.  
 5.3 Befinden sich auf einem Grundstück bei Erstbebauung heimische Laubgehölze, so kann ihre Anzahl mit der der anzupflanzenden Gehölze gruppenweise (Bäume oder Sträucher) verrechnet werden.  
 5.4 Die Erstpflanzungen sind spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Nr. 5.1 oder 5.2 zu ersetzen.  
 5.5 Die Anpflanzungen sind gegen den Außenbereich lückenlos mit einem Wildschutzzaun oder einer gleichwertigen Maßnahme zu sichern. Die Einfriedung kann in auch Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen, erfolgen.

**6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme**

Externe Ausgleichsfläche: Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB:  
 Den Eingriffen in Natur und Landschaft im räumlichen Geltungsbereich wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 und § 135a BauGB ein Ausgleich über den Bebauungsplan "Bockshornberg II" zugeordnet. Von dem dortigen Ausgleichs-Überschuss von 0,70 ha werden durch diese Festsetzung 0,69 ha als Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan genutzt. Im Bebauungsplan "Bockshornberg II" verbleibt ein Ausgleichs-Überschuss von 0,01 ha, dessen Zuordnung durch textliche Festsetzung in einem zukünftigen Bebauungsplan erfolgen wird.

**Artenliste Gehölze für grünordnerische Festsetzungen**

Laubbäume:		Sträucher:	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorne	<i>Crataegus</i>	Weißdorne	<i>Crataegus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera-Arten</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hochstamm-Obstbäume	diverse	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>

**Hinweis**

**Erforderliche Maßnahme für den Artenschutz**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere zum allgemeinen und zum besonderen Artenschutz, gelten unmittelbar. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG die Baufeldfreimachung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September vorzunehmen ist.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) Siegel

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) Siegel

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. \*) Die Überbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. \*)  
 \*) Unzutreffendes bitte streichen

Braunschweig, den 17. Jan. 2018

gez. Schmidt (Amtl. Vermessungsstelle) Siegel

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Büro für Stadtplanung GbR  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 22.01.2018

gez. TS, gez. Schwerdt (Planverfasser) Siegel

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 10.08.2017 bis 12.09.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) Siegel

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 07.12.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) Siegel

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 26.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 26.01.2018 in Kraft getreten.

Lehre, den 26. Jan. 2018

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) Siegel

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den .....

(Bürgermeister)



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

Lehre, den .....

(Bürgermeister)

**Gemeinde Lehre  
Ortschaft Groß Brunsrode**

**Bockshornberg III  
zugl. 1. Änderung Bockshornberg  
und 1. Änderung Bockshornberg II**

**Bebauungsplan**

In Kraft getretene Fassung

