Gemeinde Lehre

Landkreis Helmstedt

Bebauungsplan

„Im Unterdorf Wendhausen“

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift

Entwurf, Stand 29.09.2025

Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB UND BAUNVO)

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

Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) ist die zulässige Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO Tankstellen und die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung gilt nur für die Teilflächen dieses Bebauungsplans, die außerhalb der vorläufig oder endgültig gesicherten Grenzen des Überschwemmungsgebietes liegen.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von, Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Abweichend hiervon ist für landwirtschaftliche Betriebe eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich.

2.3 Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKF) beträgt in den nicht als Risikogebiet gekennzeichneten Flächen maximal 0,6 m. über dem unteren Bezugspunkt. In den als solche gekennzeichneten Risikogebieten beträgt die Höhe der OKF im Erdgeschoss mindestens 0,6 m oberhalb des unteren Bemessungspunktes.

2.4 Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Sattel- oder Krüppelwalmdach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Flachdach der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachkonstruktion), die Oberkante der baulichen Anlage.

2.5 Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (vgl. § 6 Abs. 1 NBauO). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Je 300 m² Grundstückfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird festgesetzt, dass die Grundstücke nach einer Teilung eine Mindestgröße von 600 m² aufweisen müssen.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

5.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind zusätzliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO allgemein zulässig, wenn die in Anspruch genommen Flächen nicht Teil des gekennzeichneten Überschwemmungsgebietes sind. Zusätzliche Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur außerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiets allgemein zulässig.

5.2 Je Wohneinheit müssen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf den zugehörigen Grundstücken außerhalb des gekennzeichneten Überschwemmungsgebiets mindestens zwei Stellplätze vorgehalten werden.

6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Überführender Verkehrsweg" festgesetzte Fläche dient der Erschließung der Flurstücke 36/5, 39 und 40.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Spielplatz

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist landschaftsähnlich zu begrünen. Innerhalb der Grünfläche sind Wasserflächen sowie naturnahe Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser, befestigte Flächen für Erholungs- und Spielplatzeinrichtungen sowie Spielgeräte, Wegeflächen und gestalterische begrünte Geländeerhebungen (Wallanlage) in einer Höhe bis zu 3 m zulässig

7.2 Sonstige Grünflächen: Straßenbegleitpflanzung

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitpflanzung" sind landschaftsähnlich zu begrünen. Innerhalb der einzelnen Grünflächen sind Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Abgängige Bäume sind durch heimische Arten, die als Straßenbegleitbäume geeignet sind, in gleicher Anzahl zu ersetzen.

8 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Örtliche Bauvorschrift

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 NBauO festgesetzt.

B KLIMA-, UMWELT- UND NATURSCHUTZMAßNAHMEN (§ 1A ABS. 3 BAUGB)

1 Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Der aus dem Bebauungsplan entstehende Kompensationsbedarf wird durch Nutzung des gemeindlichen Flächenpools „Biotopteiche" gedeckt. Die Flächen liegen auf den Flurstücken Flur 6, Flurstück 376, Gemarkung Lehre, und Flur 6, Flurstück 194, Gemarkung Groß Brunsrode. Die Zuordnung der benötigten Werteinheiten erfolgt auf Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Auf der Poolfläche sind mehrere Kleingewässer mit zusammen rund 1.800 m² offener Wasserfläche herzustellen. Die Gewässer erhalten differenzierte Tiefenzonen von ca. 0,6 m bis max. 1,5 m sowie flach auslaufende Ufer; der Bodenaushub verbleibt zur Ausbildung eines Mikroreliefs.

Die Teiche werden ausschließlich durch Niederschläge gespeist und sind dauerhaft baumfrei zu halten. Um jedes Gewässer ist ein Gehölzfreiheitsstreifen von mindestens 10 m Breite zu sichern. Die umliegenden Flächen sind als Offenland zu erhalten; Pflege abschnittsweise durch Mahd.

Auf der Kompensationsfläche sind unzulässig: Düngung, Pflanzenschutzmittel, Einbringen von Fischen oder sonstigen Stoffen, Freizeit- und Badebetrieb, Befestigungen und Einfriedungen außerhalb notwendiger Pflegezufahrten. Drainagen sind zu unterbinden.

Herstellung, Entwicklungspflege und dauerhafte Unterhaltung erfolgen durch den Betreiber des Flächenpools auf vertraglicher Grundlage mit der Gemeinde. Vor Erteilung der ersten Baugenehmigung ist der Nachweis der verbindlichen Zuordnung der Werteinheiten sowie der Herstellung oder vertraglich gesicherten Umsetzung der Maßnahme zu erbringen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) untersagt. Die zuständige untere Wasserbehörde kann gemäß § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird
5. oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

1.2 Risikogebiet

Bei der Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken im Risikogebiet HQ-Extrem (anderthalbfaches 100-jähriges Hochwasser) gemäß § 78b ist darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

Im Risikogebiet HQ-Extrem dürfen gemäß der „Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021, S. 4 Punkt II.3 (G)" bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, nicht errichtet werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Absatz 1 Satz 2 WHG.

2 Denkmalrechtlich geschützte Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Objekte St.-Dionysius-Areopagita-Kirche mit Kirchhof, Schule (Im Unterdorf 4) und ehem. Pfarrwitwenstift (Im Unterdorf 6) sind als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in die Liste der Kulturdenkmale des Landkreises Helmstedt eingetragen.

Gem. § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn diese Maßnahmen das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen. Regelmäßig trifft dies auf bauliche Anlagen auf benachbarten und auf gegenüberliegenden Straßenseiten befindlichen Grundstücken zu. Wegen der Fernwirkung der Kirche kann dies auch weiter entfernte Grundstücke in den entsprechenden Sichtachsen betreffen. Hier sind für die genannten Maßnahmen denkmalrechtliche Genehmigungen erforderlich. Die zuständige Denkmalschutzbehörde kann dabei auch andere als in der Örtlichen

Bauvorschrift vorgegebene Ausführungen verlangen oder die Wahl der vorgegebenen Ausführungsalternativen einschränken.

3 Bauverbotszone (§ 24 Abs. 1 NStrG)

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze entlang der L 635 wird gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine 20 m breite Bauverbotszone eingetragen. In dieser Bauverbotszone sind bauliche Anlagen unzulässig. Hierzu gehören auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie Werbeanlagen. Ebenso unzulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

D HINWEISE

1 Denkmalschutz bei Tiefbau- und Erdarbeiten

Alle Tiefbau- und Erdarbeiten sind rechtzeitig im Vorfeld, spätestens aber 14 Tage vor Beginn der Arbeiten, bei der Unteren Denkmalbehörde des Landkreis Helmstedt (Ansprechpartnerin: Frau Palka unter der Durchwahl -2205 Email: agathe.palka@landkreis-helmstedt.de) anzuzeigen. Somit ist eine archäologische Begutachtung gewährleistet.

Sollten bei zukünftigen Bauarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, die auf Kulturdenkmale (d. h. Bodenfunde in Form von z. B. Knochen, Gefäßscherben, Steinwerkzeuge, Mauern, Bodenverfärbungen) schließen lassen, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG unverzüglich gegenüber der Unteren Denkmalbehörde in meinem Hause (Frau Palka, o.g. Kontaktdaten), dem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Braunschweig (Herrn Dr. Geschwinde, Tel. 0531/121-606-10) oder der Gemeinde anzuzeigen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass derjenige ordnungswidrig handelt, der vorsätzlich oder fahrlässig die o. g. Anzeige nicht unverzüglich erstattet.

2 Brandschutz

Gemäß den vorgelegten Bebauungsplänen werden Feuerwehrzufahrten und Bewegungsflächen ausreichend bemessen. Sofern zukünftig verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant werden, ist gemäß DIN 14090 und TB „Flächen für die Feuerwehr" die Mindestbreite einzuhalten und ein einfaches Umfahren zu ermöglichen.

3 Umgang mit vorhandenen Leitung und Kanälen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Informationen zur genauen Lage unserer Telekommunikationslinien erhalten Sie bei Bedarf bei unserer zentralen Trassen-/Planauskunft. Bitte wenden Sie sich an folgende Adresse:

- per Mail: Planauskunft.Nord@telekom.de
- per Telefon: 0431/1458888
- per Fax: 0391/580225405
- per Briefpost: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord, Planauskunft Nord, Postfach 44 03 47, 44392 Dortmund

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die bestehenden Leitungen und Kanäle sind mit einem Wurzelschutz/Flüssigboden zu schützen.

E ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 ABS. 6 NBAUO)

§ 1 Geltungsbereich

Die nachfolgende örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Unterdorf Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen der Gemeinde Lehre im Landkreis Helmstedt. Die Belange des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleiben durch die ÖBV unberührt. Die Vorgaben und Festlegungen der Denkmalschutzbehörden haben Vorrang vor den Festsetzungen diesen örtlichen Bauvorschrift.

§ 2 Fassaden

Zulässig sind Fassaden

a) in Fachwerk, deren Gefache mit weich gebrannten Vollziegeln ausgemauert werden oder deren Gefache hell verputzt werden,
b) als Klinkermauerwerk oder mit Fassadenziegeln verblendete Fassaden,
c) in Holzbauweise.
d) Ausschließlich verputzte Fassaden sind nicht zulässig.

Die Fassaden können abgehängt werden

a) mit einer vertikalen und horizontalen Holzverschalung,
b) mit naturroten oder rot engobierten Ton-Dachziegeln oder Betondachsteinen.
c) Sockelbereiche und untergeordnete Fassadenflächen sind auch in Naturstein (Kalk- oder ein Sandstein) zulässig
d) Faserzementplatten, Schieferersatz, Kunststoff und Metallverkleidungen sind nicht zulässig.

Als Farben sind bei Fassaden nur zulässig,

a) aus der Farbreihe ROT und ROTBUNT,
b) aus der Farbreihe GELB und GELBBUNT,
c) Farben, die aus der Farbreihe WEISS abgeleitet werden (zulässig nur für verputzte Gefache und Gebäudeteile),
d) aus den Farbreihen SCHWARZ, GRAU, BRAUN, GRÜN oder in NATUR (zulässig nur für Holzbauteile und Holzverschalungen).

§ 3 Dächer

Als Dachformen sind zulässig

a) Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 45°.
b) Flach- und Pultdächer ausschließlich als Dächer von Garagen, Carports und untergeordneten Nebenanlagen. Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind davon ausgenommen.

Landwirtschaftlich genutzte Gebäude sind auch mit flach geneigten Dächern ab

einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. Bei einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung können diese Betriebsgebäude auch zu nicht landwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden, ohne dass die vorhandene Dachneigung verändert werden muss.

Als Farben für die Dacheindeckung sind schwarze, anthrazitfarbene, naturrote und rot sowie naturbraune und braun engobierte Farben zulässig. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für auf dem Dach angebrachte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen.

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dachbalkone darf insgesamt 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei mehreren Gauben muss ein Abstand untereinander von mindestens 2 Sparrenfeldern und ein Abstand zum Ortgang von mindestens 2 m eingehalten werden.

§ 4 Konformitätsgebot bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

§ 5 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen sowie privaten Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind zulässig als

a) Holzzäune mit senkrechter Lattung („Staketzäune"),
b) Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen,
c) Mauern aus nicht glänzenden naturroten Ziegelsteinen oder Naturstein.
d) eine Kombination aus Zaun (1.) und Hecke (2.) sowie Mauern (3.)

Entlang von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen beträgt die zugelassene Höhe der Einfriedungen

a) mind. 0,80 m bis max. 1,40 m bei Holzzäunen und Mauern oder einer Kombination von beidem,
b) mind. 0,80 m bis 2,00 m bei Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.

Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Einfriedungen entlang von Erschließungsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Material und Höhe identisch auszuführen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 2 bis 4 enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei sind.

Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 80 Abs. 5 NBauO können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.