Gemeinde Lehre

Ortsteil Flechtorf

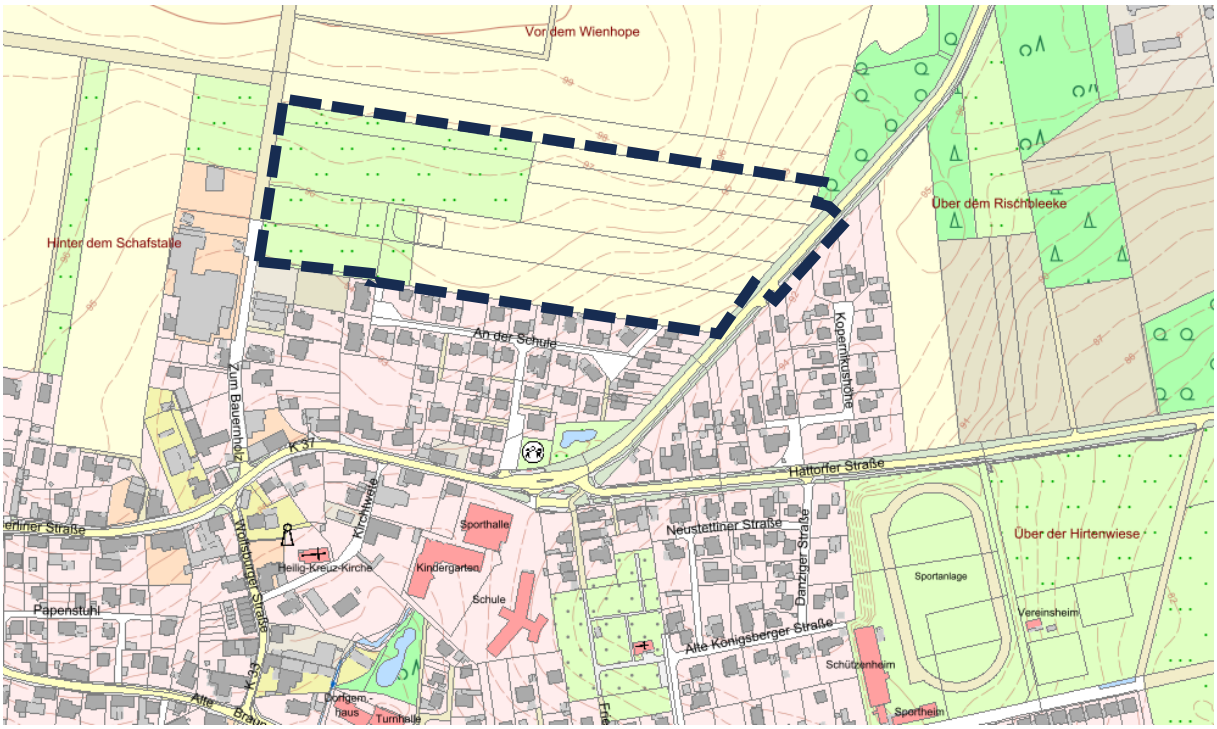
Bebauungsplan „Vor dem Wienhope II“

mit örtlicher Bauvorschrift

Entwurf der Planzeichnung

zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Planungsstand: August 2025



Übersichtskarte Planbereich – Gemeinde Lehre, Ortsteil Flechtorf (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2025)

Planverfasser:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Geschäftsstelle Hannover

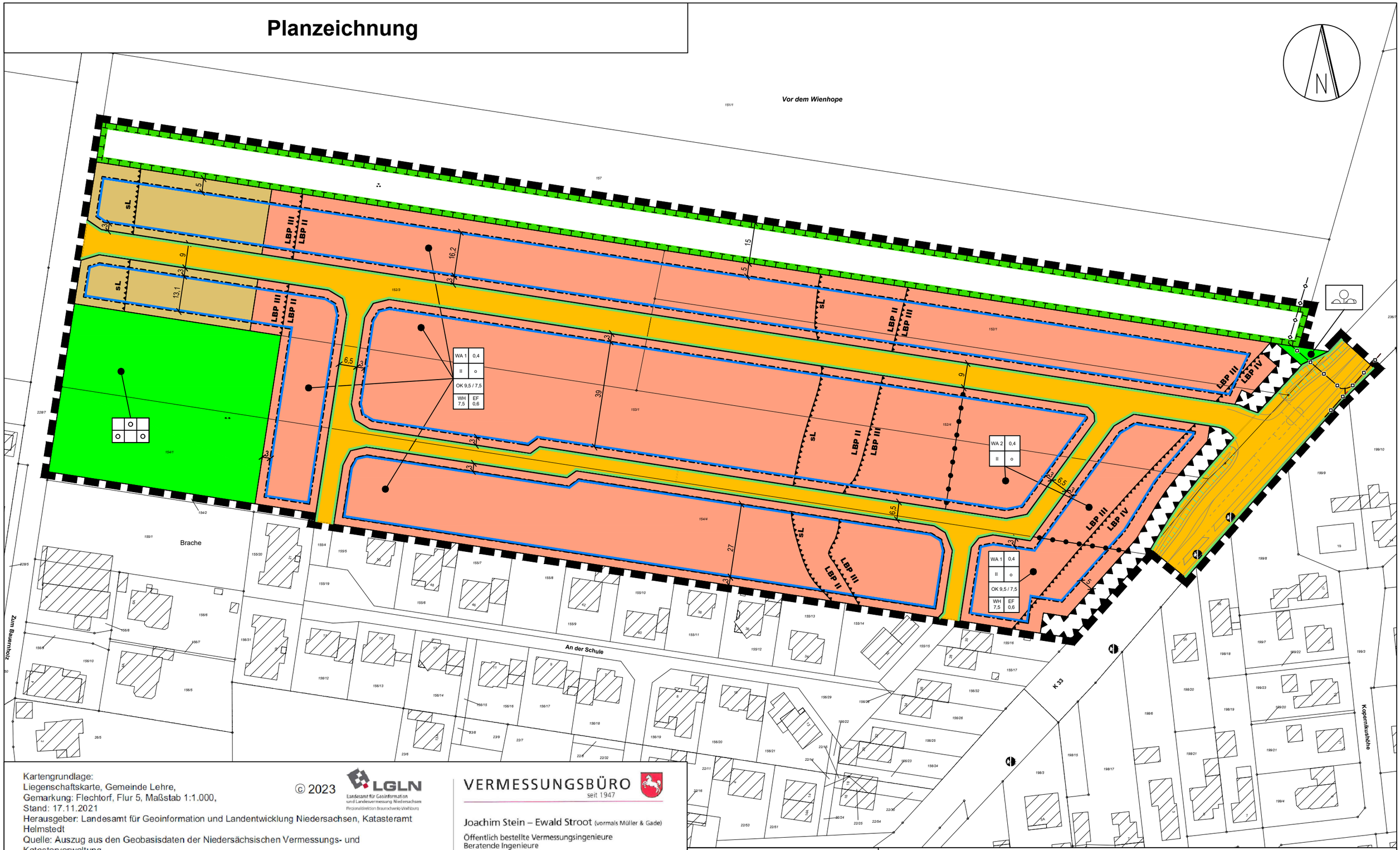
Arndtstraße 19, 30167 Hannover
0511 123 208 – 30
info-hannover@nlg.de
www.nlg.de

Gemeinde Lehre

Inhaltsverzeichnis

1. Planzeichenerklärung 1
2. Textliche Festsetzungen 2
3. Örtliche Bauvorschriften 5
4. Hinweise 6

Planzeichnung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte, Gemeinde Lehre,
Gemarkung: Flechtorf, Flur 5, Maßstab 1:1.000,
Stand: 17.11.2021
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Helmstedt
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3, § 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Niedersächsisches GVBl. 2003, Seite 5).

© 2023

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

VERMESSUNGSBÜRO
seit 1947

Joachim Stein – Ewald Stroot (vormals Müller & Gade)
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg

Fon: 05361/2788-0
Fax: 05361/25264
info@vermessung-wolfsburg.de
www.vermessung-wolfsburg.de

Maßstab 1:1.250

Hinweis: Der Maßstab kann in dieser Version formatbedingt abweichen. Für eine korrekte Darstellung im Maßstab 1:1000 wird auf die Planurkunde verwiesen.

0 m 25 m 50 m 100 m 125 m

1. Planzeichenerklärung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ) bei Einzelhausbebauung (§ 19 BauNVO)
z.B. II	Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
z.B. OK 9,5 / 7,5	Höhe baulicher Anlagen in Meter für geneigte bzw. flache Dächer (§ 16 BauNVO)
z.B. WH 7,5	Wandhöhe in Meter als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
z.B. EF 0,6	Höhe des Erdgeschossfußbodens in Meter als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

-◦—◦—◦-	Hauptversorgungsleitung (unterirdisch)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 sowie § 5 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB)

	Grünflächen
	Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung (öffentlich)
	Zweckbestimmung private Gärten

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LBP III Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 (2016)

sL Bereich, in dem für eine fensterunabhängige Belüftung schutzwürdiger Räume zu sorgen ist. (Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen)

Sonstige zeichnerische Darstellungen ohne Normcharakter

Entwurf der Verkehrsanlagen

2. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

a) In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

b) In den Mischgebieten sind die folgenden, gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 nicht zulässig.

§ 3 Geschosse (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist kein 3. Geschoss mit Aufenthaltsräumen, auch kein Dach- oder Staffelgeschoss, zulässig.

§ 4 Unterer Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen (Höhe des Erdgeschossfußbodens, der Wandhöhe sowie der Gebäudehöhe) ist die öffentliche Verkehrsfläche, gemessen an dem Punkt, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt. Kommen verschiedene Gebäudeseiten in Frage, ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

§ 5 Höhe Erdgeschossfußboden (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf die Höhe des Bezugspunktes um nicht mehr als das zeichnerisch festgesetzte Maß überschreiten.

§ 6 Gebäudehöhe (OK) (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

a) Als Gebäudehöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Bei Ausbildung einer Attika ist dies die Attika.

b) Flache Dächer im Sinne der zeichnerischen Festsetzung sind Dächer mit einer Neigung unter 15°. Geneigte Dächer sind solche mit 15° oder mehr Neigung.

c) Die maximale Gebäudehöhe kann durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.

§ 7 Wandhöhe (WH) (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

Die Wandhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der obersten Dachhaut gemessen. Bei Ausbildung einer Attika ist die Oberkante der Attika maßgeblich.

§ 8 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO Abs. 6 Satz 1 und § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO)

Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen, überdachten Stellplätze und Carports sowie die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

§ 9 Aktiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB)

a) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,2 Metern, gemessen über der Gradiente der östlich angrenzenden Straße, zu erreichen.

b) Eine Erhöhung der überbauten, gewachsenen Geländeoberfläche ist innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiches IV nicht zulässig. Eine Abweichung diesbezüglich kann zugelassen werden, wenn ein Nachweis darüber erbracht werden kann, dass geschützte Außenwohnbereiche auf andere Art und Weise gewährleistet werden.

§ 10 Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB)

a) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

b) Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (z.B. Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer) ist in dem mit **sL** (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) gekennzeichneten Bereich eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.

§ 11 Ortsrandeingrünung und Lichtschutz (§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB)

a) Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mehrreihige Baum-Strauch-Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß den Artenliste zum Anpfllanzen von Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen und mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Die Hecke ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten

§ 12 Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Satz 17 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 0,5 Meter hoher Wall anzulegen, um den Übertritt von ablaufendem Wasser der nördlichen Ackerflächen auf die Privatgrundstücke zu verhindern. Der Wall ist dauerhaft zu erhalten.

§ 13 Private Gärten (§ 9 Abs. 1 Satz 20 BauGB)

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „private Gärten“ festgesetzten Fläche sind Erholungsgärten und solche Grünanlagen zulässig, die die Erholungsnutzung nicht stören. Besonders schutzwürdige Freisitze und Erholungsflächen, die der Wohnnutzung in benachbarten Bauflächen zuzuordnen sind oder vergleichbare bauliche Anlagen, sind nicht zulässig. Einfriedungen und untergeordnete bauliche Anlagen, die einer zulässigen Nutzung dienen, wie ein Geräteschuppen für einen Nutzgarten, sind zulässig.

§ 14 CEF-Maßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Ersatz für den verlorengehenden Brutraum von drei Feldlerchenpaaren wird auf einer Fläche von 11.652 m 2 (Flurstücke 4/2 und 4/1, Flur 5, Gemarkung Wendhausen) in einer ackerbaulich geprägten Umgebung eine Ersatzbrutfläche als CEF-Maßnahme hergerichtet. Die Fläche ist zu pflegen und dauerhaft derart zu unterhalten, dass sich eine ständige Kombination aus Blühstreifen und Brachebereichen mit vegetationsreichen als auch vegetationsarmen Bereichen ergibt. Die Ansaat der Fläche ist mit einer auf artenreiche, insektenfördernde Blühpflanzen abgestimmte Saatgutmischung (Göttinger Mischung) vorzunehmen.Die Herstellung der Maßnahme hat vor der Freimachung des Baufeldes bzw. vor Beginn der folgenden Brutperiode zu erfolgen.

§ 15 Habitatbäume (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand oder für die Errichtung des neu entstehenden Kreuzungspunktes an der Kreisstraße 33 zu entnehmende Bäume sind vor Beginn der Maßnahme an einer vom Landkreis Helmstedt näher zu benennenden Fläche auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit dem Landkreis Helmstedt abzustimmen.

§ 16 Externe Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das in der Ausgleichsbilanz für den Geltungsbereich errechnete Defizit von 38.137 Werteinheiten ist auf einer Fläche von 11.652 m 2 auf den Flurstücken 4/2 und 4/1, Flur 5, Gemarkung Wendhausen sowie auf einer Fläche von 13.460 m 2 auf den Flurstücken 194 der der Flur 6 in der Gemarkung Groß Brunsrode sowie Flurstück 376, Flur 6 in der Gemarkung Lehre auszugleichen. Auf der Fläche in der Gemarkung Wendhausen hat eine Umwandlung in extensives Grünland zu erfolgen. Auf der Fläche in den Gemarkungen Lehre und Groß Brunsrode hat eine Umwandlung ist eine Umwandlung in ein Teichbiotop erforderlich. Die beiden Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten.

§ 17 Vermeidung von Lichtimmissionen (§ 9 Abs. 24 BauGB)

a) Im Geltungsbereich sind Lampen, die der Außenbeleuchtung dienen derart anzubringen, dass ihre unmittelbare Abstrahlung keine Flächen außerhalb des Grundstücks erheblich beleuchtet. Lampen, deren Zweck es ist ausschließlich die Fassaden oder das umliegende Gelände über die Reflexion der Fassade zu beleuchten, sind nicht zulässig.

b) Die Leuchtmittel der Außenbeleuchtung auf den privaten Grundstücken sind in einer Höhe von maximal 3 Metern über der Höhe des Erdgeschossfußbodens anzubringen. Zulässig sind ausschließlich Leuchtmittel, die Licht mit einer Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger abstrahlen

§ 18 Ausschluss fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

§ 19 Vorgaben zu Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der Bauflächen sowie der privaten Grünflächen sind Einfriedungen so zu gestalten, dass sie für kleine Tiere durchlässig sind. Feste Einfriedungen sind entsprechend so zu errichten, dass diese auf mindestens 50% der jeweiligen Baugrundstücksseite über eine Bodenfreiheit von 10 cm verfügen. Eine Modellierung der Baugrundstücksseite mittels für kleine Tiere undurchlässigen Stützmauern oder Winkelstützen ist nur auf der verbleibenden Länge von maximal 50 % der Grundstücksseite zulässig

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Vor dem Wienhope II“ der Gemeinde Lehre.

§ 2 Einfriedungen

Die straßenseitigen Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung ist an jeder Stelle der Einfriedung in Bezug auf die dortige Geländeoberfläche einzuhalten. Hecken sind von dieser Regelung nicht betroffen.

§ 3 Stellplätze

Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind je Wohneinheit 2 Stellplätze bereitzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bereitzustellen. Die ermittelte Anzahl ist für das Baugrundstück ganzzahlig aufzurunden.

§ 4 Begrünung der Freiflächen

Auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist gärtnerisch eine vollflächige Bepflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, soweit sie nicht üfr andere zulässige Nutzungen erforderlich sind. Vegetationsfreie Schotterflächen oder Flächen mit Steinschüttungen oder Schüttungen vergleichbarer Materialien wie. Z.B. Glas (z.B. sog. Schottergärten) sind nicht zulässig. Die Pflanzungen haben spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Grundstücks folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer im Bebauungsplan ergangenen örtlichen Bauvorschrift auf der Grundlage des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000€ geahndet werden.

4. Hinweise

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser auf den Bauflächen ist entsprechend § 96 Abs. 3 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) auf den Grundstücken zu versickern oder in anderer Weise zu nutzen. Für Grundstücke, für die eine schadlose Beseitigung des aufgegangenen Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit angemessenem Aufwand nicht möglich ist, ist der Anschluss an einen Regenwasserkanal möglich. Nach den vorliegenden Unterlagen sind nur etwa 7 Bauplätze im Süden des Geltungsbereiches betroffen.

Wassergefährdende Baustoffe

Zur Deckung der Dachflächen und für Dachrinnen, Fallleitungen etc. sollten Materialien, die gemäß den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen (derzeit z.B. DWA-A 102 für Einleitungen in den Regenwasserkanal) zu signifikanten Belastungen des Niederschlagswassers mit gewässerschädlichen Substanzen führen (insb. Zink, Kupfer, Blei und Aluminium) nicht oder nur in geringerem Umfang verwendet werden, um die wasserrechtlichen Anforderungen ohne besondere Reinigung einhalten zu können. Die gesetzlichen Bestimmungen sind auch im Fall einer Niederschlagsversickerung zu beachten.

Lärmschutz bei Wärmepumpen

Die Außenmodule von Luft-Wärmepumpen können erhebliche Geräusche verursachen, die immissionsschutzrechtlich relevant sind. Die Standorte der Außenmodule sind daher auf ihre Umgebungsverträglichkeit zu prüfen. Die Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) hat daher einen „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ herausgebracht, der aktuell mit Stand vom 28.08.2023 öffentlich verfügbar ist und wesentliche Informationen bereitstellt.

Denkmalschutz

Gemäß §13 NDSchG ist das Plangebiet im Vorfeld der Baumaßnahmen oder spätestens während der Erschließungsarbeiten der Straßenverkehrsflächen unter archäologischer Fachaufsicht durch eine archäologische Fachfirma zu prospektieren bzw. zu begleiten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der örtlichen Denkmalbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatte.

Artenliste zum Anpflanzen von Laubbäumen

Vogelkirsche	(Prunus avium)	Traubeneiche	(Quercus petraea)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Feldahorn	(Acer campestre)
Wildapfel	(Malus sylvestris)		

Artenliste zum Anpflanzen von Sträuchern

Hasel	(Corylus avellana)	Weißdorn	(Crataegus spp.)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Faulbaum	(Frangula alnus)	Hundsrose	(Rosa canina)

Fluglärm

Das geplante Wohngebiet liegt ca. 11 Kilometer nordöstlich des Flughafens Braunschweig-Wolfsburg und ca. 6 Kilometer südwestlich vom Funkfeuer Hehlingen (HLZ) entfernt. Die Flughöhe über diesem Bereich liegt normalerweise bei knapp 600 Metern über Grund (AGL). Im Zuge des Flugverkehrs kann es zu möglichen Beeinträchtigungen durch Fluglärm kommen. Es wird daher empfohlen, bei der Errichtung von Bauwerken im Geltungsbereich auf eine lärmmindernde Bauweise zurückzugreifen.