

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung - BauNVO)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

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

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MD	Art der baulichen Nutzung
0,4 II	Grundflächenzahl   Zul. Vollgeschosse
o /	Bauweise   max. Anzahl an Wohneinheiten
FH 10 m	maximal zulässige Firsthöhe

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Straßenbegleitgrün

Parkanlage

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

12.1. Flächen für die Landwirtschaft

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Nachrichtliche Übernahmen**

10. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten

Umgrenzung von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten

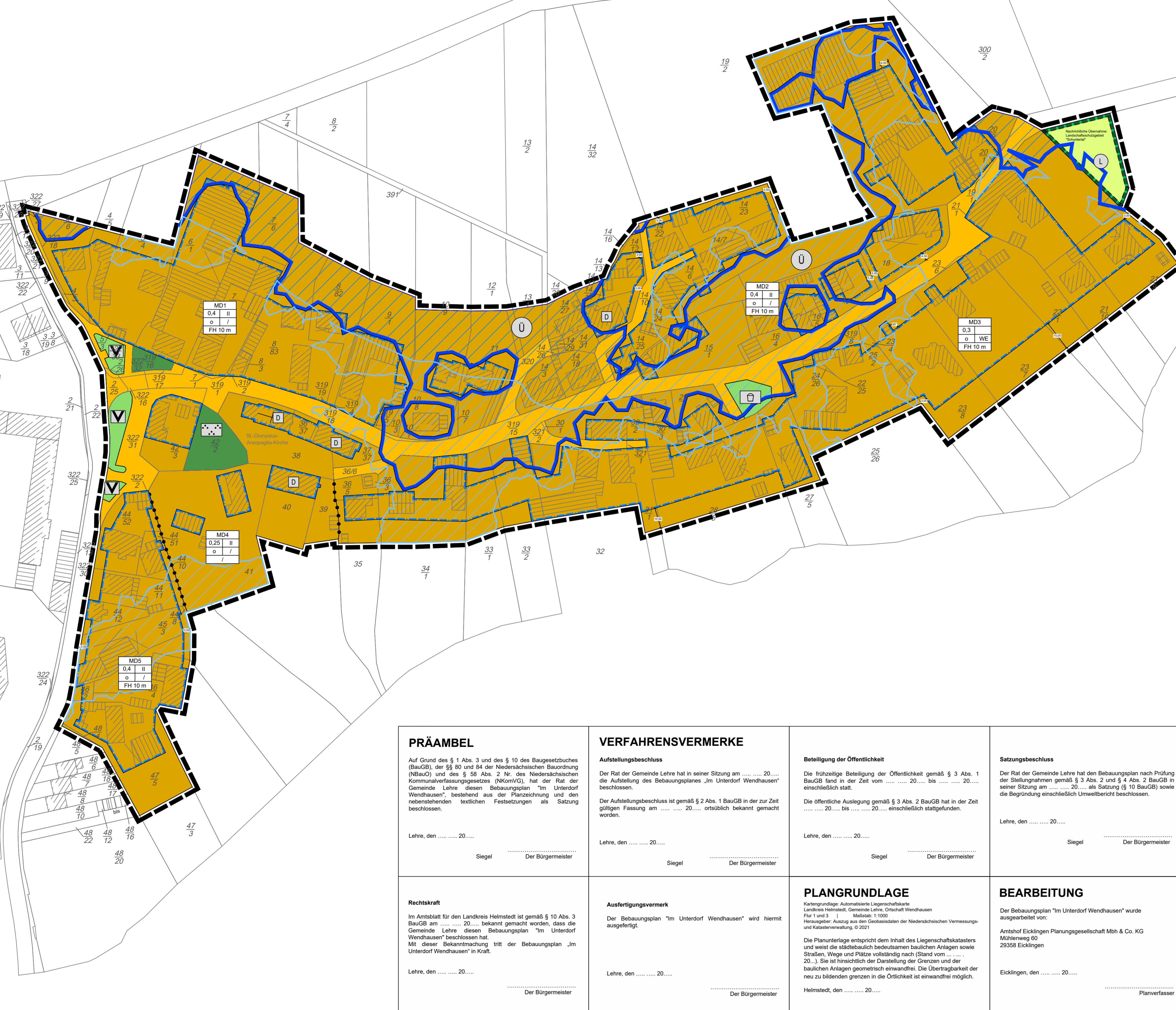
14. Regelungen für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.3. Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.3. Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

**PLANZEICHNUNG**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 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 Vergrünungsstüppen nicht zugelassen.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt maximal 10 m über dem unteren Bemessungspunkt.

2.3 Die Höhe des Fertigfußbodens beträgt in den gekennzeichneten Überschwemmungs- und Risikogebieten im Erdgeschoss mindestens 0,6 m und maximal 0,8 m oberhalb des unteren Bemessungspunktes. In den nicht als Überschwemmungs- oder Risikogebieten gekennzeichneten Flächen beträgt die Höhe des Fertigfußbodens maximal 0,6 m.

2.4 Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Sattel-, Walmdach oder Krüppelwäldach 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

3.3 Je Wohneinheit müssen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf den zugehörigen Grundstücken mindestens zwei Stellplätze vorgehalten werden.

3.4 Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nach § 12 BauNVO ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, aber nicht in den gekennzeichneten Überschwemmungs- und Risikogebieten für Hochwasser.

**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 m<sup>2</sup> aufweisen müssen.

**5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
5.1 Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 Spielplatz  
Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist landschaftsbahig 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.

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

6.2 Private Grünflächen  
6.2.1 Parkanlage  
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist landschaftsbahig zu begrünen. Innerhalb der Grünfläche sind naturnahe Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Wegeflächen bis zu einer Breite von 2 Metern zulässig.

6.2.2 Private Grünfläche (Flurstück 319/16 und 322/32)  
Die private Grünfläche ist als naturnahe Gartentfläche anzulegen und zu erhalten.

**7 Sonstiges**  
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 Abs. 6 NBauO festgesetzt.

**B Nachrichtliche Übernahmen**

**1 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)**  
Im nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal" gilt die Veränderung über das Landschaftsschutzgebiet m.W.v. 15.06.1989. (Amtsblatt f.d. Reg. Bet. Bgr. Nr. 14 vom 17.07.1989)

**2 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**  
2.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet  
Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) untersagt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn in Einzelfall das Vorhaben  
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhaltevermögen zeitlich 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.

**2.2 Risikogebiet**  
Das Plangebiet liegt im Risikogebiet HQExtrem (anderthalbfaches 100-jähriges Hochwasser). Bei Errichtung oder Erweiterung von Bauwerken in diesem Bereich ist darauf zu achten, dass diese nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach dem allgemeinen anerkannten Stand der Technik errichtet bzw. erweitert werden, soweit dies technisch möglich ist.

**3. Denkmalrechtlich geschützte Gebäude (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Einzelne Gebäude und Gruppen sind gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes als Baudenkmale oder Baudenkmal-Gruppen geschützt.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 Abs. 6 NBauO)**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Die nachfolgende örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Im Unterdorf Wendhausen" in der Ortschaft Wendhausen, Gemeinde Lehre im Landkreis Helmstedt.

Die Belange des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bleiben durch die ÖBV unberührt.

**§ 2 Fassaden**  
Zulässig sind:  
• Fassaden in Fachwerk, deren Gefache mit gebrannten Ziegeln ausgemauert werden oder deren Gefache hell verputzt werden.  
• Weiterhin zulässig ist massives Ziegelmauerwerk oder mit Ziegeln verblendete Fassaden sowie  
• eine vertikale und horizontale Holzverschalung.  
• Zulässig sind auch Verkleidungen der dem Wetter am meisten ausgesetzten Fassaden am Westgiebel oder an den Traufseiten mit Ton-Dachziegeln oder Betondachsteinen.

Faserzementplatten, Schieferersatz, Kunststoff und Metallverkleidungen sowie die Blockbohlenbauweise sind nicht erlaubt.

Den Farbrahmen für die Fassaden bildet die RAL 840-HR Farbregisterkarte mit folgenden Farben:  
• aus der Farbtöne Orange (nicht zulässig für Holzverschalung und verputzte Gefache) die Farben RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange,  
• aus der Farbtöne Rot (nicht zulässig für verputzte Gefache) die Farben RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3011 Braunrot,  
• aus der Farbtöne Grün (zulässig nur für Holzverschalung) die Farben RAL 6005 Moosgrün, RAL 6007 Flaschengrün, RAL 6008 Tanngrün, RAL 6010 Grasgrün,  
• aus der Farbtöne Weiß (zulässig nur für verputzte Gefache) die Farben RAL 9001 Cremeweiß, RAL 9010 Reinweiß, 9020 Seitenmatt weiß,  
• aus der Farbtöne Braun die Farben RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun,  
• Zwischentöne sind jeweils zulässig,  
• Alle Holzteile der Fassade sind aus Naturholzlösungen zulässig,  
• Sockelbereiche und untergeordnete Fassadenflächen sind auch in Naturstein zulässig. Der zur Anwendung kommende Naturstein muss den regional verwendeten Naturstein entsprechen und daher entweder ein Kalk- oder ein Sandstein sein.

**§ 3 Dächer**  
Als Dachformen sind zulässig:  
• Sattel- und Krüppelwäldächer.  
• Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch als Flachdächer zulässig.

Gebäude der Hauptnutzung sind mit Dachneigungen zwischen 35° und 45° zulässig. Wintergärten, 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.

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

Auf Grundstücken mit bestehenden Doppelhäusern sind die Dächer der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Form, Neigung, Material und Farbton identisch auszuführen.

Die Dacheindeckung muss mit Ton-Dachziegeln oder Betondachsteinen erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne Wohnnutzung, verglaste Dachflächen, Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Fotovoltaikanlagen) und sonstige Nebenanlagen.

Glaserte und glänzende Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei eingebauten Dachsteinen muss die Farbe der Einbauelemente den zulässigen Farbtönen entsprechen.

Die Dacheindeckung muss in folgenden Farben erfolgen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte zum Farbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben, Zwischentöne sind jeweils zulässig:  
• aus der Farbtöne Orange die Farben RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange,  
• aus der Farbtöne Rot die Farben RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot. Zwischentöne sind zulässig,  
• aus der Farbtöne Braun die Farben RAL 8011 Nuszbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8015 Kastanienbraun, RAL 8016 Mahagonibraun, RAL 8017 Schokoladenbraun.

**§ 4 Konformitätsgebot bei Doppel- und Reihenhäusern**  
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden.

**§ 5 Einfriedungen**  
Zulässig sind Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen als Holzräume mit senkrechter Lattung („Staketzaun“), Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder eine Kombination aus Zaun und Hecke sowie Mauern aus Naturstein sowie Mauern aus nicht glänzenden natürlichen Ziegelsteinen gemäß den in § 2 angeführten Farbtönen Rot und Braun.

An den Grenzen zu Nachbargrundstücken sind die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen gestrichelte Linien und flächige Konstruktionen bzw. Systeme wie Mauer- und Lamellenzäune zulässig. Toranlagen sind in derselben Art wie Zäune auszuführen.

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind in einer Höhe zwischen 0,80 m bis 1,20 m in Form von Holzläufern, Hecken und Mauern über dem unteren Bezugspunkt zulässig (§ 28 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachRG)).

Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen sind an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Auf Grundstücken mit Doppelhäusern sind die Einfriedungen entlang von Erschließungsflächen oder öffentlichen Grünflächen der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Material und Höhe identisch auszuführen.

**§ 6 Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nicht zulässig an Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses, b) freistehend, c) an Einfriedungen und Außenmauern.

**§ 7 Ordnungswidrigkeiten**  
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwerfer 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.

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan "Im Unterdorf Wendhausen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lehre, den ..... 20.....

Lehre, den ..... 20.....

**Rechtskraft**  
Im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 20..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan "Im Unterdorf Wendhausen" beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan "Im Unterdorf Wendhausen" in Kraft.

Lehre, den ..... 20.....

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am ..... 20..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Unterdorf Wendhausen" beschlossen.

Lehre, den ..... 20.....

**Ausfertigerungsvermerk**

Der Bebauungsplan "Im Unterdorf Wendhausen" wird hiermit ausgefertigt.

Lehre, den ..... 20.....

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom ..... 20..... bis ..... 20..... einschließlich statt.

Lehre, den ..... 20.....

Lehre, den ..... 20.....

**PLANGRUNDLAGE**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Landkreis Helmstedt, Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen Flur 1 und 2 | Maßstab: 1:1000  
Herausgeber: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und west die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von ..... 20.....).

Lehre, den ..... 20.....

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... 20..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Lehre, den ..... 20.....

**BEARBEITUNG**

Der Bebauungsplan "Im Unterdorf Wendhausen" wurde ausgearbeitet von:  
Amthof Ecklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG  
29358 Ecklingen

Ecklingen, den ..... 20.....

**Gemeinde Lehre, OT Wendhausen  
Bebauungsplan "Im Unterdorf Wendhausen"  
mit Örtlicher Bauvorschrift**



Bildmaterial: GeoBas-DE/BKG (© 2009) via Google Satellite | Maßstab: 1:10.000

Datum	Verfahrensstand	Änderung	Bearbeiter
09.06.2022	Vorentwurf		MS/LCB
<b>Auftraggeber</b>			
Gemeinde Lehre Marktstraße 10   38165 Lehre			
<b>Ausarbeitung</b>			
Amthof Ecklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG Dipl.-Geogr. Michael Schmidt Mühlenweg 60 29358 Ecklingen Tel: +49 (0) 5149 - 18 60 80 Fax: +49 (0) 5149 - 18 60 89 E-Mail: info@amthof-ecklingen.de www.amthof-ecklingen.de			
<b>Maßstab</b>	1:1.000	<b>Bearb. / gez.</b>	MS/LCB
<b>Datum</b>	09.06.2022	<b>Blattgröße</b>	1072,5 x 520

