

- Art der baulichen Nutzung
- MD** Dorfgebiete
  - MDe** Dorfgebiete, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff.1 bis 3
  - SO** Sonstiges Sondergebiet, Tierpark, s. textl. Festsetzung Ziff. 1 Tierpark

- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o** Offene Bauweise
  - Baugrenze

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Mehrzwecknutzung (Dorfgemeinschaftshaus)
  - Feuerwehr

- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen
- Private Grünfläche
- Regenwasserrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 6
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ggf. mit Kennbuchstaben [A] oder [B], s. textl. Festsetzung 4 oder 5

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Leitungsträger, s. textl. Festsetzung Ziff. 7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer rechtskräftiger Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3 z. Bsp. Lärmpegelbereich

Nachrichtliche Übernahme

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch G = Gasleitung

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzungen**
- 1.1 In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) wird festgesetzt:
- a) Die gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
  - b) Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- 1.2 In einem Streifen von 5 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, auf der nicht überbaubare Fläche des eingeschränkten Dorfgebiets (MDe) gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB: Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, abgesehen von Zäunen zur Grundstückseinfriedung.
- 1.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tierpark" sind alle baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen zulässig, die der Betrieb des Tierparks erfordert. Dies sind neben Ställen und Unterständen insbesondere Gebäude für Kasse, Verwaltung, Café, Werkstatt, Wohnungen für Tierpfleger, Aufsichtspersonal und Altenteil, Geräte sowie Lagerplätze unter freiem Himmel und Spielplätze.

- 2. Immissionsschutz Geruch**
- In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) wird aufgrund der Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Tierhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt: Schutzwürdige Außenwohnbereiche, bspw. Terrassen und Balkone, sind in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) innerhalb der Baugrenzen anzulegen.

- 3. Immissionsschutz Schall**
- In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) wird folgender passiver Schallschutz gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gegenüber den Verkehrslärmmissionen der BAB 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:
- Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (bspw. Schlafräume, Kinderzimmer) sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die in der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die von Baugrenzen umschlossenen Flächen in den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) liegen im Lärmpegelbereich IV.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile R <sub>w,ges</sub> [dB]	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	Bürosräume und ähnliches
II	56-60		30	30
III	61-65		35	30
IV	66-70		40	35
V	71-75		45	40
VI	76-80		50	45

- 3.2 Bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen kann der maßgebliche Außenlärmpegel auf der von der Bundesautobahn A2 abgewandten Gebäudeseite ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) vermindert werden (Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine bzw. zwei Stufen).
- 3.3 Beim Bau oder der Änderung von Wohngebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen, die als Kinderzimmer oder Schlafraum genutzt werden sollen, der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 3.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Ziffern kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

1) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag (Berlin) erschienen und als technische Baubestimmung durch die niedersächsische Landesregierung im Ministerialblatt bekannt geben worden.

- 4. Grünordnung (Baum-Strauch-Hecke A)**
- In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben A gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes:

- 4.1 Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie folgt zu pflanzen:
- |                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Feldahorn          | <i>Acer campestre</i>   |
| Hainbuche          | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hartriegel         | <i>Cornus</i>           |
| Hasel              | <i>Corylus avellana</i> |
| Weißdorne          | <i>Crataegus</i>        |
| Schlehe            | <i>Prunus spinosa</i>   |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i>   |
- Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
- 4.2 Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie folgt zu pflanzen:
- |               |                            |
|---------------|----------------------------|
| Feldahorn     | <i>Acer campestre</i>      |
| Bergahorn     | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Birken        | <i>Betula</i>              |
| Hainbuche     | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i>        |
| Eichen        | <i>Quercus</i>             |
| Linden        | <i>Tilia</i>               |

- 4.3 Die Bäume und Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Ziffern 4.1 oder 4.2 zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

- 5. Grünordnung (Baum-Strauch-Hecke B)**
- In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Buchstaben B wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Baum-Strauchhecke festgesetzt:

- 5.1 Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Laubgehölz der Arten wie folgt 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.
- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| Feldahorn               | <i>Acer campestre</i>     |
| Hainbuche               | <i>Carpinus betulus</i>   |
| Roter Hartriegel        | <i>Cornus sanguinea</i>   |
| Hasel                   | <i>Corylus avellana</i>   |
| Weißdorne               | <i>Crataegus</i>          |
| Pfaffenhütchen          | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Gemeiner Liguster       | <i>Ligustrum vulgare</i>  |
| Heckenkirsche           | <i>Lonicera-Arten</i>     |
| Schlehe                 | <i>Prunus spinosa</i>     |
| Schwarze Johannisbeere  | <i>Ribes nigrum</i>       |
| Rote Johannisbeere      | <i>Ribes rubrum</i>       |
| Hundsrose               | <i>Rosa canina</i>        |
| 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>    |

- 5.2 Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der Arten wie folgt zu pflanzen. Als Baumqualität sind mindestens zu verwenden: Hochstämme 2x verpflanzt.

- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| Feldahorn           | <i>Acer campestre</i>      |
| Spitzahorn          | <i>Acer platanoides</i>    |
| Bergahorn           | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Hainbuche           | <i>Carpinus betulus</i>    |
| Weißdorne           | <i>Crataegus</i>           |
| Buche               | <i>Fagus sylvatica</i>     |
| Esche               | <i>Fraxinus excelsior</i>  |
| Vogel-Kirsche       | <i>Prunus avium</i>        |
| Traubeneiche        | <i>Quercus petraea</i>     |
| Steleiche           | <i>Quercus robur</i>       |
| Winterlinde         | <i>Tilia cordata</i>       |
| Sommerlinde         | <i>Tilia platyphyllos</i>  |
| Hochstamm-Obstbäume | diverse                    |

- 5.3 Bepflanzungslücken zum Erreichen der Rückseite des Heckenstreifens sind zulässig und werden in der Berechnung der Bepflanzungsmenge überlassen.
- 5.4 Die Erstbepflanzung ist spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung von 1/4 der Hauptgebäude im Plangeltungsbereich durchzuführen.
- 5.5 Die Bäume und Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzungen Ziffern 5.1 oder 5.2 zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

- 6. Grünordnung (Mesophiles Grünland)**
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als mesophiles Grünland zu entwickeln und durch einschürige Mahd zu pflegen. Die Mahd hat im Zeitraum Juli bis September eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Fläche sind unzulässig.

- 7. Leitungsrecht**
- Innerhalb der mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 zu belastenden Fläche gilt:
- a) Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären.
  - b) Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind unzulässig. Die Fläche ist von entsprechenden Gehölzen freizuhalten.

- 8. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- Die Maßnahmen unter textlicher Festsetzung Ziff. 4 bis 6 stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans in Natur und Landschaft dar.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. aufgrund des § 84 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lehre, den .....

..... (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den .....

..... (Bürgermeister)

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2017.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.09.2017). 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. \*) \*) Unzutreffendes bitte streichen

Lehre, den .....

..... (Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

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

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Lehre, den .....

**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)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.03.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie der Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

..... (Bürgermeister)

**Hinweis**

In einem Streifen von 5 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs bedürfen die zulässigen Einfriedungen der Baugrundstücke (Zäune) einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese sind bei der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt zu beantragen.

**Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit geltenden Fassung.

**§ 1 Geltungsbereich**

**(1) Räumlicher Geltungsbereich**  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die eingeschränkten Dorfgebiete (MDe) im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Uhlenbusch".

**(2) Sachlicher Geltungsbereich**  
Die ÖBV setzt Regelung über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze auf den privaten Grundstücken (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO) sowie über Anlagen zur Geländeabstützung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO) fest.

**§ 2 Anzahl der Stellplätze**

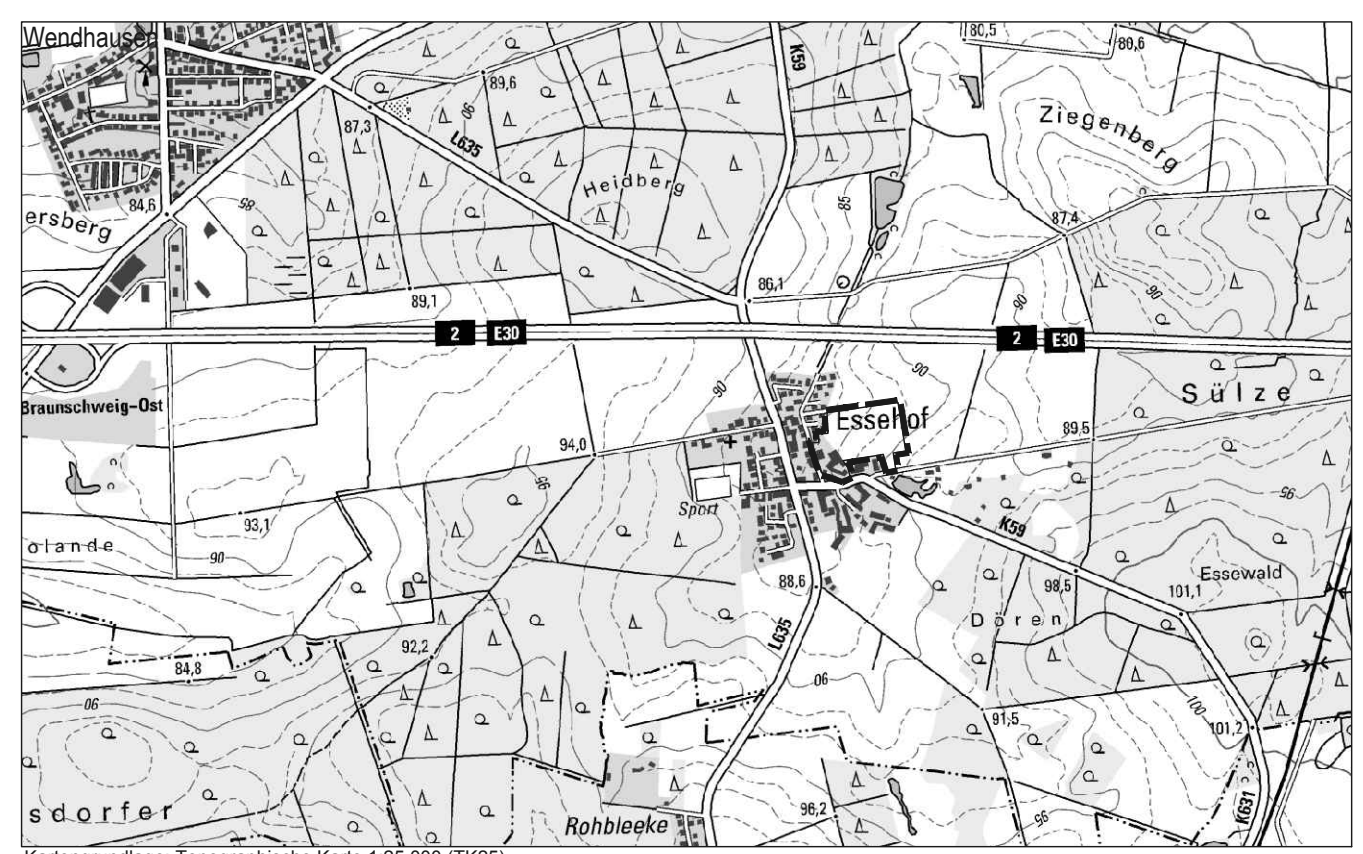
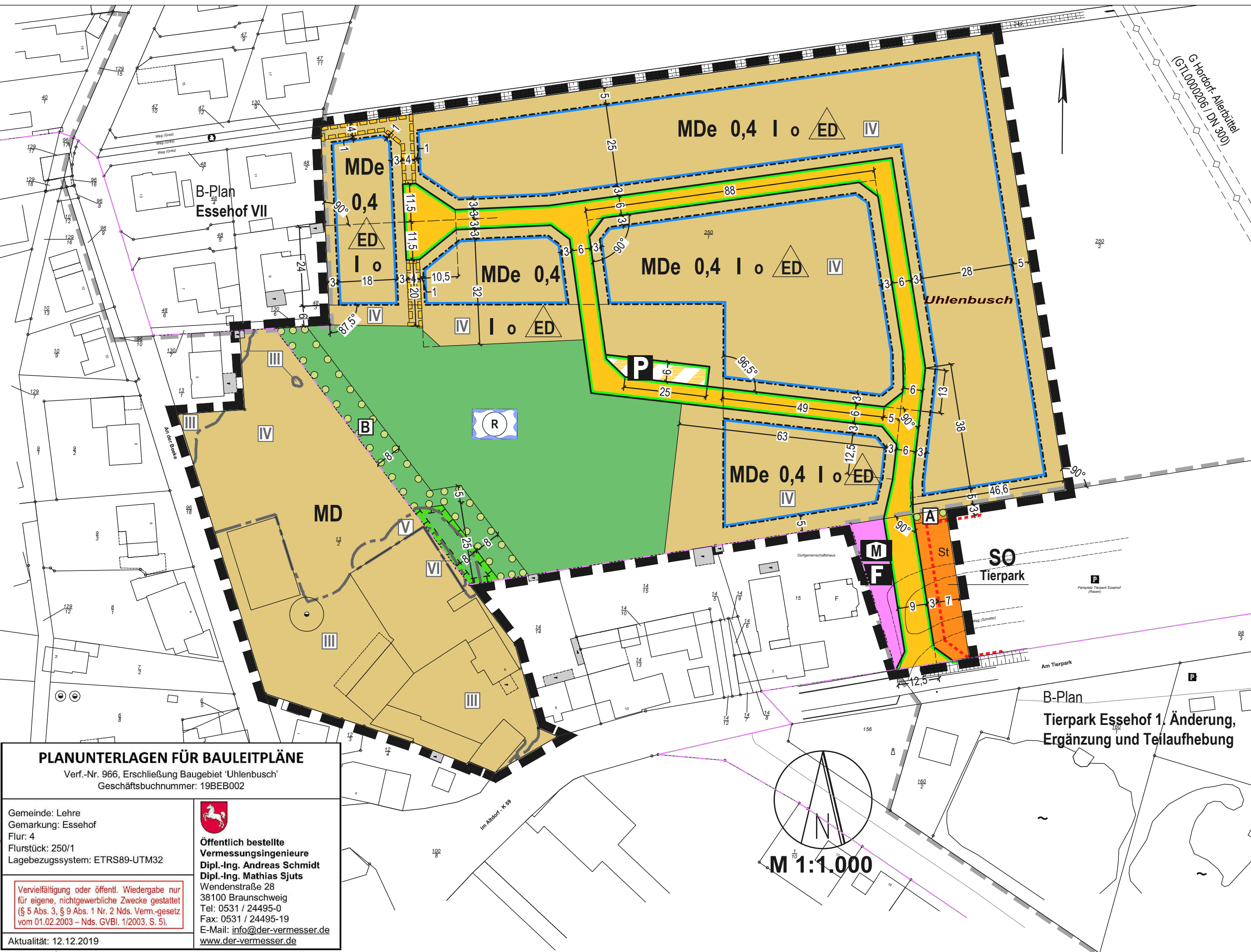
In den eingeschränkten Dorfgebieten (MDe) sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit für mind. 2 Pkw Stellplätze oder Garagen zu errichten.

**§ 3 Höhe von Anlagen zur Geländeabstützung**

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, zu den außerhalb gelegenen Flurstücken 48/2 und 48/3 der Flur 4 in der Gemarkung Essehof, sind nur solche baulichen Anlagen zur Geländeabstützung zulässig, die entlang der Grundstücksgrenze nicht zu einer Terrassierung der Geländeoberfläche von über 60 cm führen.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.



**Gemeinde Lehre  
Ortschaft Essehof**

**Uhlenbusch  
mit örtlicher Bauvorschrift  
zugl. 2. Änderung Tierpark Essehof**

**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (3) BauGB