

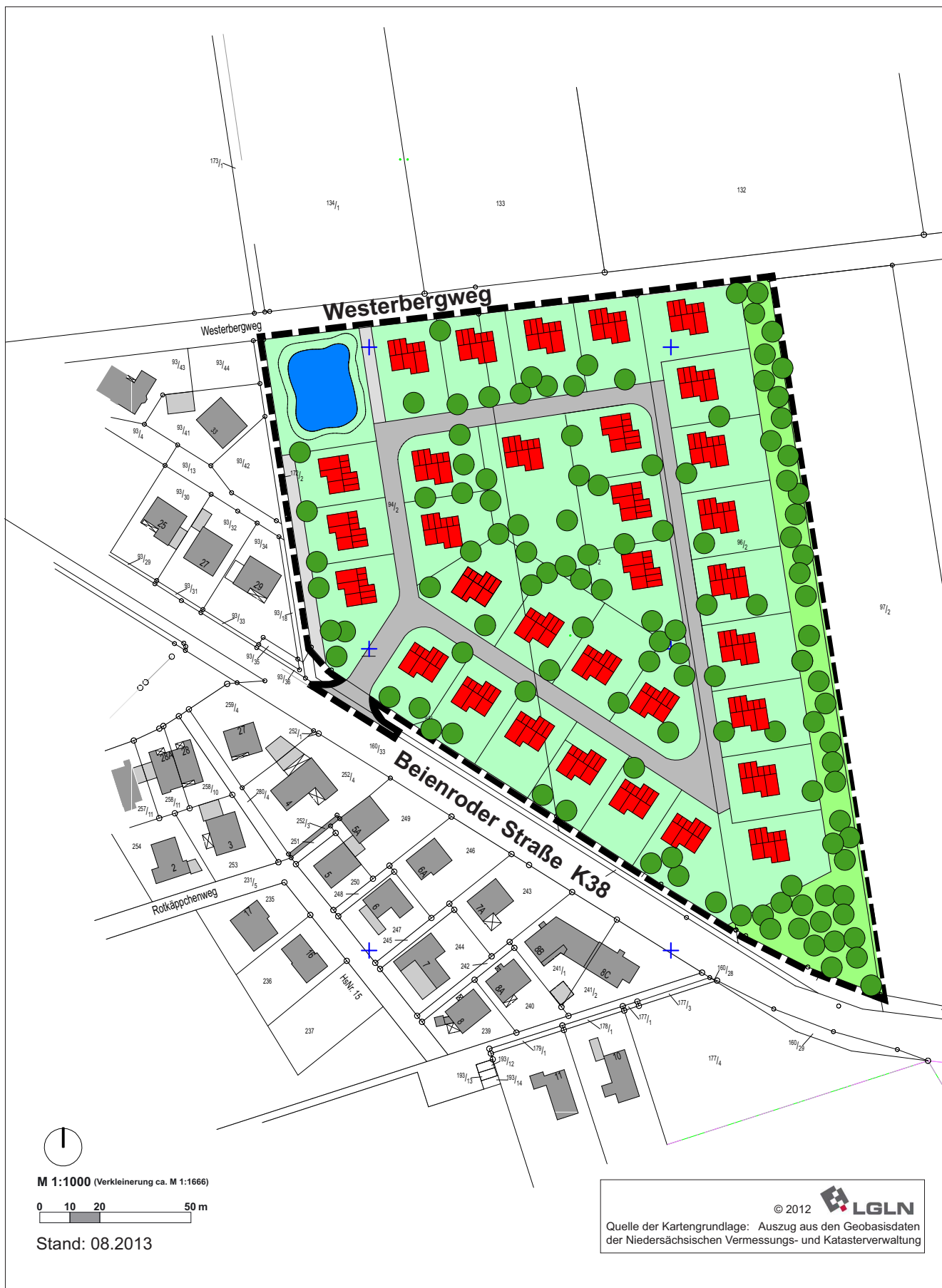
Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtorf



Bebauungsplan Vorderer Westerberg

Stand § 10 BauGB





M 1:1000 (Verkleinerung ca. M 1:1666)

0 10 20 50 m

Stand: 08.2013

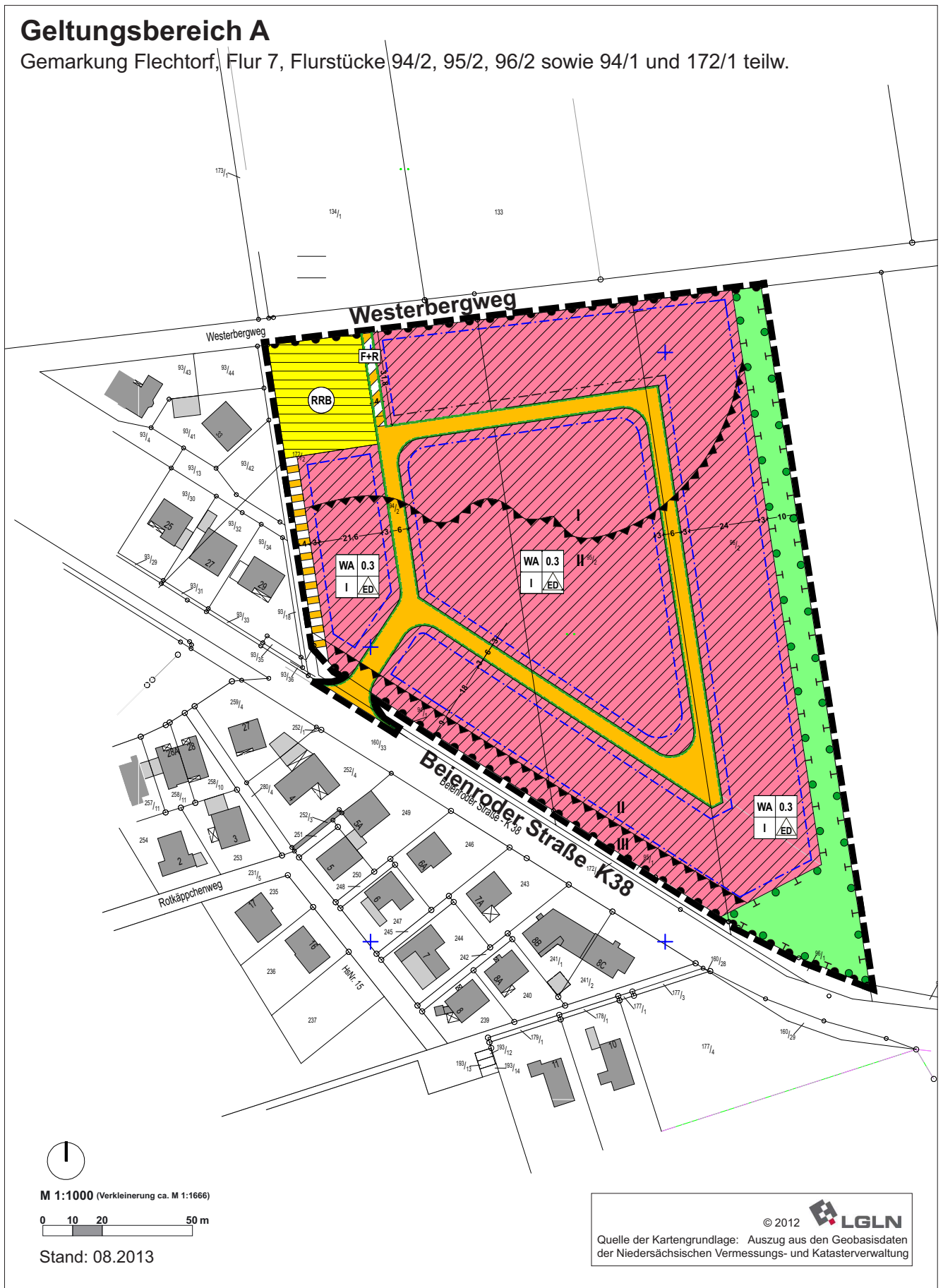
© 2012



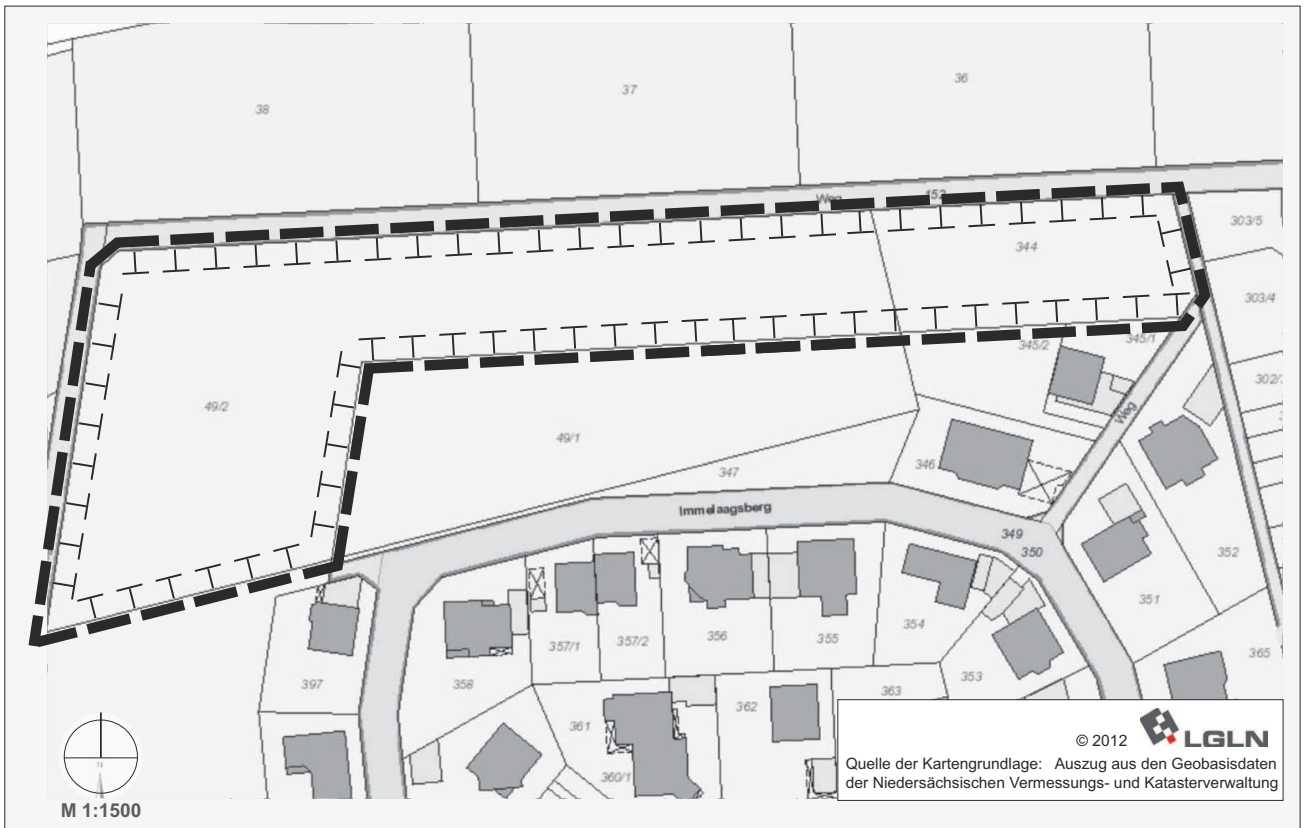
Quelle der Kartgrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Geltungsbereich A

Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstücke 94/2, 95/2, 96/2 sowie 94/1 und 172/1 teilw.



Geltungsbereich B Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstücke 49/2 und 344



PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**0,3** Grundflächenzahl**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (TF 2.1 + 2.4 + 2.5)



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuss- und Radweg (TF 1.1)



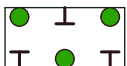
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (TF 1.2)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)

Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich, Zweckbestimmung: Gehölzpflanzung (TF 2.2)

Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen und Sträuchern (TF 2.2 + 2.3)



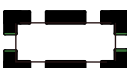
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB, (TF 2.3 + 2.4)

Sonstige Planzeichen

Geh- und Fahrrecht (TF 3)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (TF 4)



Grenzen der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Nutzung durch Fahrzeuge für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens und durch Fahrzeuge für Pflegemaßnahmen der Grabenparzelle ist zulässig.

1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Für die Seiten der Grundstücke, die an die Verkehrsflächen der Beienroder Straße und den Westerberweg grenzen, wird ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Einfriedungen sind in diesem Bereich ohne Tür und Tor zu errichten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

2.1 Anpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 und 25a BauGB)

Abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hauseingängen sind in öffentlichen Verkehrsflächen mittelkronige und standortgerechte Bäume der Artenlisten "Laubbäume " (s. TF 2.3) zu pflanzen. Die Bäume können in Parkstreifen entlang der Straßen integriert oder einseitige Baumreihen wechselseitig platziert werden.

Zur Schaffung ausreichender Wuchsbedingungen ist pro Baum ist eine offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 8 qm Fläche vorzusehen.

2.2 Anpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und Flächen zur Entwicklung der Landschaft (§ 1a Abs. 3 und § 9 (1) Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzpflanzung und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleichsmaßnahme eine aus heimischen standortgerechten Gehölzen bestehende Feldhecke zu entwickeln, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Sie besteht aus einer geschlossenen 7 m breiten Strauch-Baumhecke sowie einem 3 m breiten Krautsaum, der ackerseitig von Eichenspaltpfählen in Abständen von ca. 20 m begrenzt wird.

Die Feldhecke ist wie folgt zu gestalten:

7 Pflanzreihen mit Sträuchern und Bäumen; der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 2 m versetzt.

Die verschiedenen Pflanzreihen werden vorzugsweise mit folgenden Gehölzen gepflanzt:

Erste Reihe: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Heckenkirsche, Hundsrose, Gewöhnlicher Schneeball,

Zweite Reihe: Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder,

Dritte Reihe: Feld-Ahorn, Eberesche, Gemeine Birne,

Vierte Reihe: Schwarzerle, Hainbuche, Winterlinde, Vogel-Kirsche, (Zitterpappel)

Fünfte Reihe: Feld-Ahorn, Eberesche, Gemeine Birne,

Sechste Reihe: Hasel, zweigriffliger Weißdorn, eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Kreuzdorn, Sal-Weide, Schwarzer Holunder,

Siebte Reihe: Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Rote Hec-kenkirsche, Hundsrose, Gewöhnlicher Schneeball.

Ein 3 m breiter Hochstaudensaum, der als dauerhafte Ruderalflur anzulegen ist, die nicht angesät wird (gelenkte Sukzession).

Die Unterhaltung der Strauchhecke ist dauerhaft sicher zu stellen. Gehölze sind bei Abgang etwa an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

Das allgemeine Wohngebiet ist am Übergang zu der öffentlichen Grünfläche lückenlos, ohne Tür und Tor einzufrieden. Die Einfriedung hat mit Metalldraht-zäunen oder Holzzäunen zu erfolgen. Durchlässe für Igel, Amphibien und Repti-lien sind punktuell vorzusehen oder zwischen Boden bzw. Zaunsockel und dem untersten Spanndraht sind 10 cm Höhe freizuhalten.

2.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich B)

(§ 1a Abs. 3 und § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches B (Gemarkung Flechtorf, Flur 7, Flurstücke 49/2 und 344) sind folgende Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche für Maß-nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

An der südlichen und westlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine 10 m breite extensiv genutzte, artenreiche Wiese (einschurig) anzulegen.

An der nördlichen Grenze der Ausgleichsfläche entlang des landwirtschaftlichen Weges ist eine Strauchhecke mit heimischen Sträuchern der Artenliste „Weiß-dorn-/Schlehengebüsch“ zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

An der nordwestlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine Sukzessionsfläche für einen Laubwald mit Initialpflanzung aus Arten der hpnV anzulegen.

Die übrige Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Verhinderung der Verbuschung ist eine Mahd der Ruderalflur alle 3-4 Jahre zwischen Oktober und Februar zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen. In diesem Bereich sind inselartig auf 30 % der Fläche heimische Sträucher der Arten Liste „Sträucher“ zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Eine direkte oder indirekte Standortentwässerung, der Einsatz von Pflanzen-schutzmitteln, der Umbruch und die Düngung der Flächen sind unzulässig.

Diese Maßnahme wird dem Bebauungsplan im Sinne von § 9 (1a) und § 135a BauGB zugeordnet.

2.4 Anforderungen an die Arten und Qualitäten für festgesetzte Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)

Artenliste der LAUBBÄUME für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanooides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Säulen-Dorn	<i>Crataegus mongyna „Stricta“</i>
Pflaumen-Dorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Silberlinde	<i>Tilia tomentosa</i>

Artenliste der STRÄUCHER für grünordnerische Festsetzungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</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>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</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>

Artenliste der GEHÖLZE für den Weißdorn-/Schlehengebüch

Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Alle (auch im Falle der Nachpflanzung) festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzenqualität beträgt der Mindestumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 cm; die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang etwa an gleicher Stelle gleichartig zu ersetzen.

2.5. Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes (§ 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen werden LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes eingesetzt. Die Leuchten sollen niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).

3. Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)

Das Geh- und Fahrrecht wird zugunsten des Unterhaltungsträgers für Pflegemaßnahmen der benachbarten Grabenparzelle festgesetzt.

4. Passiver Schallschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Aufgrund von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die "Beienroder Straße" (K 38) und die Autobahn (A 39) sind in den betroffenen

Bereichen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten, unterschiedlichen Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für schutzbedürftige Nutzungen gem. DIN 4109 erforderlich.

Die Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen oder den Einbau von Schallschutzfenstern oder durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung, vgl. DIN 1946) sicherzustellen.

5. Baufeldräumung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten des Kiebitzes und der Feldlerchen vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

Wasserrechtliche Genehmigungen durch die Wasserbehörde

Am westlichen, südwestlichen und nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen Gräben mit Gewässerstatus in deren Nachbarschaft wasserrechtliche Nutzungsbeschränkungen bzw. Genehmigungsvorbehalte gelten.

Unabhängig von einer eventuellen Baugenehmigungsfreiheit für Nebenanlagen im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauNVO ist im Nahbereich der Gräben (Gewässerrandstreifen) das Erfordernis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) zu prüfen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan „Vorderer Westerberg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 23. Juli 2014




Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am 11.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 23. Juli 2014




Der Bürgermeister

Planunterlage

Plangrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (ETRS89-UTM-System, LS489) sowie eigene örtliche Vermessungen, Maßstab 1 : 1000; Auftrag: 12PL4051 vom 11.05.2012, herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt, bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Wolfsburg,

Landkreis: Helmstedt, Gemeinde: Lehre, Gemarkung: Flechtorf, Flur 7

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs.3 § 9 Abs.1 Nr.2 Nds. Vermessungsgesetz vom 01.02.2003, Nds GVBl. 1/2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit Stand vom November 2009 vollständig nach. 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.

Wolfsburg, den 21.07.2014


Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Schillerstr. 62, 38440 Wolfsburg

L.S.



Planverfasser

Der Entwurf der Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Schütz Büro für Stadtplanung

Am Hohen Felde 11

38104 Braunschweig

Braunschweig, den 15.07.2014


Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 10.09.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.09.2013 bis 25.10.2013 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 23. Juli 2014




Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2014 als Satzung (§ 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 23. Juli 2014




Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am 08.07.2014 in der zur Zeit geltenden Fassung bekannt gemacht bzw. auf der Homepage der Gemeinde Lehre (www.lehre.de) gem. § 6 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 11 Abs. 3 NkomVG bereit gestellt worden. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB am 08.07.2014 rechtsverbindlich geworden.

Lehre, den 23. Juli 2014




Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den _____

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990.