



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Anlagen**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

**Bauweise**

- o offene Bauweise

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**

- Grünfläche
- Spielplatz (öffentlich)
- Parkanlage (privat)

**Maßnahmen für Natur und Landschaft**

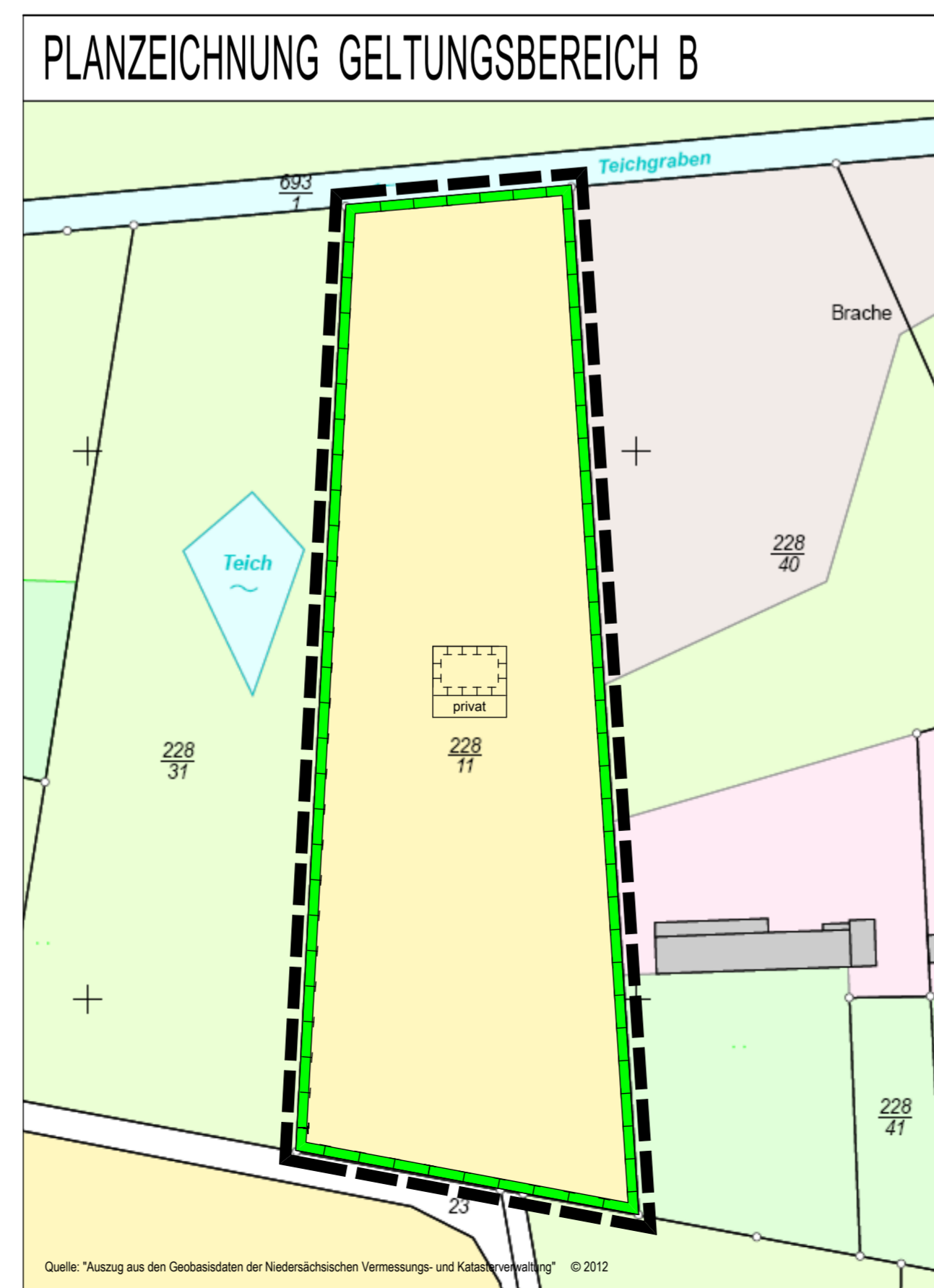
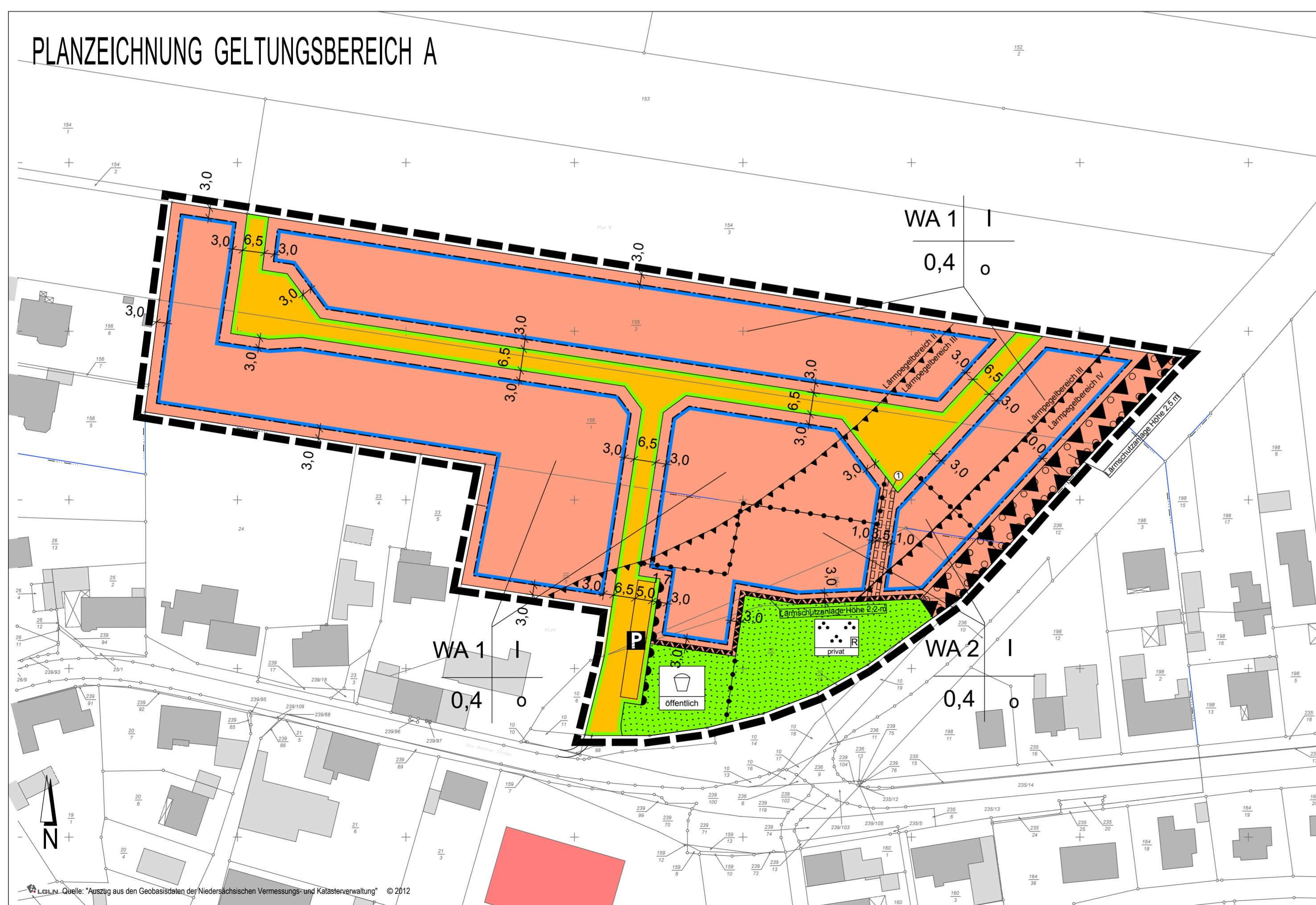
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechend textlicher Festsetzung (privat)
- Fläche für die Anpflanzung entsprechend textlicher Festsetzung

**Sonstige Festsetzungen**

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend textlicher Festsetzung
- Abgrenzung der unterschiedlich festgesetzten Lärmpegelbereiche
- Anlagen des Immissionsschutzes entsprechend textlicher Festsetzungen
- Geltungsbereich
- Nutzungsabgrenzung

**Hinweise**

3,0 Maßangaben



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Geltungsbereich A**

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Höherlage der baulichen Anlagen:  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf eine annähernd konstanter Geländehöhe von 89,5m über NN (entsprechend der Höhe HUK der Lärmschutzwand) nicht überschritten werden.  
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschossfußbodens OFFEG darf bei ebenerm Gelände nicht höher als 0,6 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. (Normalhöhe)  
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenbegrenzten Gebäudekante am nächsten liegt.  
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenbegrenzten Gebäudekante, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- In die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Spielflächen für Kinder zu integrieren.
- In der festgesetzten privaten Grünfläche R sind Anlagen zur Regenwasserenthaltung anzulegen. Die Fläche ist als Rasenflächen mit isolierten Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste "Laubbäume und "Sträucher" anzulegen, die bestehenden Bäume sind zu erhalten.
- Für öffentliche Stellplätze in Parktaschen ist wasserdurchlässige Pflasterung zu verwenden.
- Von der Parkplatzanlage besteht ein Zu- und Abgangsvorbot zu Privaten Flächen.
- Entlang der öffentlichen Straßen sollen LED-Lampen zur Beleuchtung des öffentlichen Straßenraumes eingesetzt werden. Die Leuchten sollen niedrig installiert und nur zu unbedingt erforderlichen Zeiten betrieben werden (Dämmerungsschaltung).
- Innere der Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzzungen ist je 2 m² Bepflanzzung ein einjähriges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzung sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 20 qm Bepflanzung ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abgangs gleichzeitig zu ersetzen.

a) Artenliste Laubbäume

Feldahorn	Acer campestris
Splachorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Pyramiden-Hainbuche	Corylus betulus
Baumweissel	Corylus avellana
Silber-Weißel	Crataegus monogyna „Secta“
Pflaumen-Dorn	Crataegus x cordata
Eiche	Fagus sylvatica
Träubeneiche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus petraea
Winterlinde	Quercus robur
Silberlinde	Tilia cordata
Vogel-Kirsche	Tilia tomentosa
	Prunus avium

b) Artenliste Sträucher

Feldahorn	Acer campestris
Hainbuche	Corylus betulus
Roter Hainbuche	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumen-Dorn	Crataegus x cordata
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hornrose	Rosa rugosa
Blaubeckrose	Rosa pimpinellifolia
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Sau-Weißel	Saxifraga oppositifolia
Grün-Weißel	Saxifraga oppositifolia
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

c) Artenliste Heister

Feldahorn	Acer campestris
Hainbuche	Corylus betulus
Eiche	Fraxinus excelsior
Vogel-Kirsche	Quercus robur
Stieleiche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata

- Abhängig von der Lage der Zuwegung zu Garagen und Hausengängen sind in öffentlichen Verkehrsflächen Hochstamm-Bäume bzw. mittel- und großkronige und standortgerechte Gehölze der Artenlisten "Bäume" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen. Die Bäume können in Parktaschen entlang der Straßen integriert oder einseitig Baumreihen wechselseitig platziert werden. Zur Schaffung ausreichender Wuchsbedingungen ist pro Baum eine offene, nachhaltig gegen Überfahren geschützte Vegetationsfläche von mindestens 2 m Breite und insgesamt 8 m² Fläche vorzusehen. Die Baumscheiben können mit heimischen standortgerechten, bodendeckenden Gehölzen oder Stauden bepflanzt werden.
- Alle (auch im Falle der Nachpflanzung) festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Hinsichtlich der Pflanzensart ist bei der Mindestanzahl in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (ii. Ordnung) mindestens 16 cm, die Pflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang etwa an gleicher Stelle gleichzeitig zu ersetzen.
- Von Baufeldern sind eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten geschützter Arten vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes findet die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit vom 15. März bis 31. August statt.
- Innere der festgesetzten Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes Lärmschutzwand Höhe 2,2 m ist ein Lärmschutzwand zu errichten.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auf der Fläche für Anlagen des Immissionsschutzes "Lärmschutzwand Höhe 2,2 m" eine Lärmschutzwand "hochschallschaltbar" gemäß ZTV Lsw 06 mit einer Gesamthöhe von 2,2 m (über Bezugspunkt) 89,5 m üNN) festgesetzt.
- Innere der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist von den nachfolgenden Außenlärmpiegeln auszugehen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel
II	65 bis 69 dB (A)
III	61 bis 65 dB (A)
IV	66 bis 70 dB (A)

Die Schalldämmmaße für Gebäudeaußenbauteile sind nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mittels geeigneter, nachvollziehbarer Bauverfahren zugehörig zum Bauantrag zur Baugenehmigung zu erörtern bzw. der Bauverfahrenhöhe vorzulegen.

- In den Obergeschossen sind Fenster schutzbedürftiger Räume, wie Schlaf- und Kinderzimmer in einem Abstand bis zu 150 m zur Achse der K 33 nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2190 zulässig zu realisieren.
- Alternativ kann der Einbau von Schallschutzfenstern mit besonderen konstruktiven Merkmalen, die im gekippt geöffneten Zustand eine Dämmwirkung erreichen, die einem RW = 20 dB entspricht, zugelassen werden.  
Bei einer straßenabgewandten Anordnung der Fenster von Schlafkammern und Kinderzimmern kann auf diese Lärmschutzmaßnahmen verzichtet werden.
- Von den Festsetzungen unter 15 darf ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz zu anderen Weisen gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ mit Berücksichtigung des Geschosses, der Grundrissoberfläche und der Anordnung auf dem Baugrundstück erfolgen.

① Mit Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbandes Wedde-Lehre zu belastende Fläche. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Träger der Entsorgung abzustimmen.

**Geltungsbereich B**

- Im Geltungsbereich B ist die 9285 m² große Fläche des Flurstücks 228/11, Flur 3, Gemarkung Lehre, durch folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu einer Ruderalflur oder alternativ artenreiches extensives Grünland und Maßnahmen zur Verwässerung und Bepflanzungen in den Randbereichen zu entwickeln:
  - die Fläche ist im südlichen Teil auf einer Größe von ca. 6.900 m² in eine Ruderalflur oder alternativ in artenreiches extensives Grünland zu entwickeln
  - entlang des Teichgrabens ist ein ca. 500 m großes stehendes Gewässer mit Anschluss am Fließgewässer im Bereich des Überschwemmungsgebietes anzulegen
  - im nördlichen Bereich ist auf einer Fläche von ca. 1.865 m² ein Schilfanddröhrich zu entwickeln
  - entlang des Teichgrabens ist die Anpflanzung von Weiden durchzuführen.

**Hinweise**

Durch die Bewirtschaftung der nördlich an das Plangebiet (Geltungsbereich A) angrenzenden Ackerflächen entstehen Säure, Gerüche und Geräusche. Die übermäßigen Säure- und Geruchemissionen können auch an Sonn- und Feiertagen oder in den späten Abendstunden auftreten und in das Plangebiet einwirken und sind von den zukünftigen Anwohnern als ortsbildlich zu tolerieren.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 38 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lehre, den 12.12.2013.

gez. Westphal (Siegel)  
(Bürgermeister)

Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Kopie/ dieser Ausdruck mit dem Original übereinstimmt.

Lehre, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2013 ortsbildlich bekannt gemacht.

Lehre, den 12.12.2013

\_\_\_\_\_ gez. Westphal  
Der Bürgermeister

**Planfestsetzung**  
Die Planfestsetzung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lehre, den 12.12.2013

\_\_\_\_\_ gez. Feimer  
Öffentl. bestellter Vermessungs-Ingenieur

**Planfestfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von **Meißner Architekten BDA**  
Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 10.12.2013

\_\_\_\_\_ gez. Meißner  
(Planfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2013 ortsbildlich bekannt gemacht.

Lehre, den 12.12.2013

\_\_\_\_\_ gez. Westphal  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Lehre  
Der Bürgermeister

**Lehre, den 12.12.2013**

\_\_\_\_\_ gez. Westphal  
Der Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsbildlich bekannt gemacht.

Gemeinde Lehre  
Der Bürgermeister

i. A.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 12.12.2013

\_\_\_\_\_ gez. Westphal  
(Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 13.12.2013 durch Veröffentlichung unter [www.lehre.de](http://www.lehre.de) bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 13.12.2013 in Kraft getreten.

Lehre, den 13.12.2013

\_\_\_\_\_ gez. Westphal  
Der Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Gemeindeführer  
Der Bürgermeister

i. A.

Lehre, den \_\_\_\_\_

### Gemeinde Lehre Ortschaft Flechtorf Bebauungsplan Vor dem Wienhope

M 1:25.000

Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung" © 2012

M 1:1000  
Stand 12/2013  
In Kraft getretene Fassung

Meißner Architekten BDA Lessingplatz 7 38100 Braunschweig



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Lehre, den 12.12.2013

gez. Westphal

(Bürgermeister)



Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Kopie/  
dieser Ausdruck mit dem Original übereinstimmt.

Lehre, den

22. Jan. 2014



Der Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 12.12.2013



Gemeinde Lehre  
Der Bürgermeister

gez. Westphal

### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Goslar, den 10.12.2013

Die Übertragung der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Öffentl. bestellter Vermessungs-Ingenieur

gez. Reimer

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet

von Meißner Architekten BDA

Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig

Braunschweig, den 10.12.2013

gez. Meißner  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.07.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

seiner Sitzung am 18.06.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.06.2013 örtlich bekannt gemacht.

der Begründung haben vom 04.07.2013 bis 05.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemeinde Lehre

Der Bürgermeister

Lehre, den 12.12.2013



gez. Westphal

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lehre hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... örtlich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt

Gemeinde Lehre

Der Bürgermeister

Lehre, den

i. A.

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lehre hat den Bebauungsplan nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus den Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 12.12.2013



Gemeinde Lehre

gez. Westphal  
(Bürgermeister)

#### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 13.12.2013 durch Veröffentlichung unter [www.lehre.de](http://www.lehre.de) bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 13.12.2013 in Kraft getreten.

Lehre, den 13.12.2013



Gemeinde Lehre  
Der Bürgermeister

gez. Westphal

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den .....

Gemeinde Lehre  
Der Bürgermeister

i. A.

## 9 Außer Kraft tretende Bebauungspläne

---

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung treten keine Bebauungspläne außer Kraft.

## 10 Verfahrensvermerk

---

Der Entwurf dieser Begründung wurde ausgearbeitet von Meißner Architekten BDA, Lessingplatz 7, 38100 Braunschweig, den 04.09.2013

.....  
(Dipl. Ing. Hans-Joachim Meißner)

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 04. Juli bis 05. August 2013 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung hat der Rat der Gemeinde Lehre in seiner Sitzung am 05. 12. 2013 beschlossen.

Lehre, den 11 2. Dez. 2013

.....  
Bürgermeister

