

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

**Art der baulichen Nutzung**

- MDW** Dörfliche Wohngebiete, s. textl. Festsetzungen Ziff. 1 bis 3
- SO** Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Tierpark s. textl. Festsetzungen Ziff. 1

**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
- F** Feuerwehr

**Verkehrsflächen**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche

**Grünflächen**

- Private Grünfläche
- R** Regenwasserrückhaltung

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

- 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Leitungsträger, s. textl. Festsetzungen Ziff. 6
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, s. textl. Festsetzungen Ziff. 3 z. Bsp. **IV** Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anderer rechtskräftiger Bebauungspläne
- Bereich der Aufhebung

**Nachrichtliche Übernahme**

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch
- G = Gasleitung

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung: Zulässige Nutzungen**
  - In den dörflichen Wohngebieten (MDW) wird festgesetzt:
    - Die gem. § 5a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen durch Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
    - Die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Gartenbaubetriebe oder Tankstellen wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
  - In einem Streifen von 5 m Breite entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, auf der nicht überbaubare Fläche des dörflichen Wohngebietes (MDW) 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.
  - 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.
  - In den dörflichen Wohngebieten (MDW) gelten die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wie in Dorfgebieten (MD).
- Immissionsschutz Geruch**

In den dörflichen Wohngebieten (MDW) wird aufgrund der Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Tierhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt: Schutzwürdige Außenwohnbereiche, bspw. Terrassen und Balkone, sind in den dörflichen Wohngebieten (MDW) innerhalb der Baugrenzen anzulegen.
- Immissionsschutz Schall**

In den dörflichen Wohngebieten (MDW) wird folgender passiver Schallschutz gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der BAB 2 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. (Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag (Berlin) erschienen und als technische Baubestimmung durch die niedersächsische Landesregierung im Ministerialblatt bekannt gegeben worden.)
- 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 Raumnutzungsart 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 dörflichen Wohngebieten (MDW) liegen im Lärmpegelbereich IV.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliche resultierende Schalldämm-Maße für Außenbauteile R <sub>w,ges</sub> [dB]
IV	66-70	Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. 40 Büro Räume und ähnliches 35

- Bei Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen kann der maßgebliche Außenlärmpegel auf der von der Bundesautobahn A2 abgewandten Gebäudesseite 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).

- Beim Bau oder der Änderung von Wohngebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen, die als Kinderzimmer oder Schlafräume genutzt werden sollen, der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- 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.

**4. Grünordnung (Fläche mit Kernbuchstaben A)**

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben A gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgendes:

- Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie folgt zu pflanzen:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus
Hasel	Corylus avellana
Weißdorne	Crataegus
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

- Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie folgt zu pflanzen:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birken	Betula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eichen	Quercus
Linden	Tilia

- 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 (Fläche mit Kennbuchstaben B)**

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Kennbuchstaben B wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Schaffung einer Strauchhecke und eines Blühstreifens festgesetzt:

- a) Auf dem nordöstlichen Streifen von 5,50 m Breite des 8 m breiten Bepflanzungsstreifens ist je 1 m<sup>2</sup> dieser Fläche 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	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorne	Crataegus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera-Arten
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Hundsrose	Rosa canina
Gewöhnliche Brombeere	Rubus fruticosus
Echte Himbeere	Rubus idaeus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

- b) Bepflanzungslücken zum Erreichen und Durchqueren der Fläche nach textlicher Festsetzung Ziffer 5.1 sind zulässig und werden in der Berechnung der Bepflanzungsmenge übermessen.
- c) Die Wuchshöhe der Gehölze ist durch Unterhaltungspflege auf 3,5 m über Gelände zu begrenzen.
- a) Auf dem südwestlichen Streifen von 2,50 m Breite des 8 m breiten Bepflanzungsstreifens ist ein Blühstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden ist eine Regiosaatgutmischung des Ursprungsgebietes 5 "Mitteldeutsches Tief- und Hügelland" (bspw. Grundmischung, Mischung Feldraine und Säume).
- b) Der Blühstreifen ist mit zweimaliger Mahd im Jahr zu unterhalten, das Mähgut ist abzufahren. Eine unterhaltungsbezogene, kurzzeitige Beweidung ist zulässig.
- Die Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf Dauer zu unterhalten und im Falle ihres Abganges bzw. ihrer Entfernung durch Nachpflanzungen gemäß vorstehender Festsetzung Ziffer 5.1 bzw. durch Nachsaat nach vorstehender Festsetzung Ziffer 5.2 zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Die Erstbepflanzung ist spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung von 1/4 der Hauptgebäude der dörflichen Wohngebiete (MDW) durchzuführen.

**6. Leitungsrecht**

Innerhalb der mit einem Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 zu belastenden Fläche gilt:

- Ausgeschlossen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären.

- Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern sind unzulässig. Die Fläche ist von entsprechenden Gehölzen freizuhalten.

**7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Maßnahmen unter textlicher Festsetzung Ziff. 4 und 5 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.

**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 dörflichen Wohngebiete (MDW) im Geltungsbereich 1. Änderung 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**

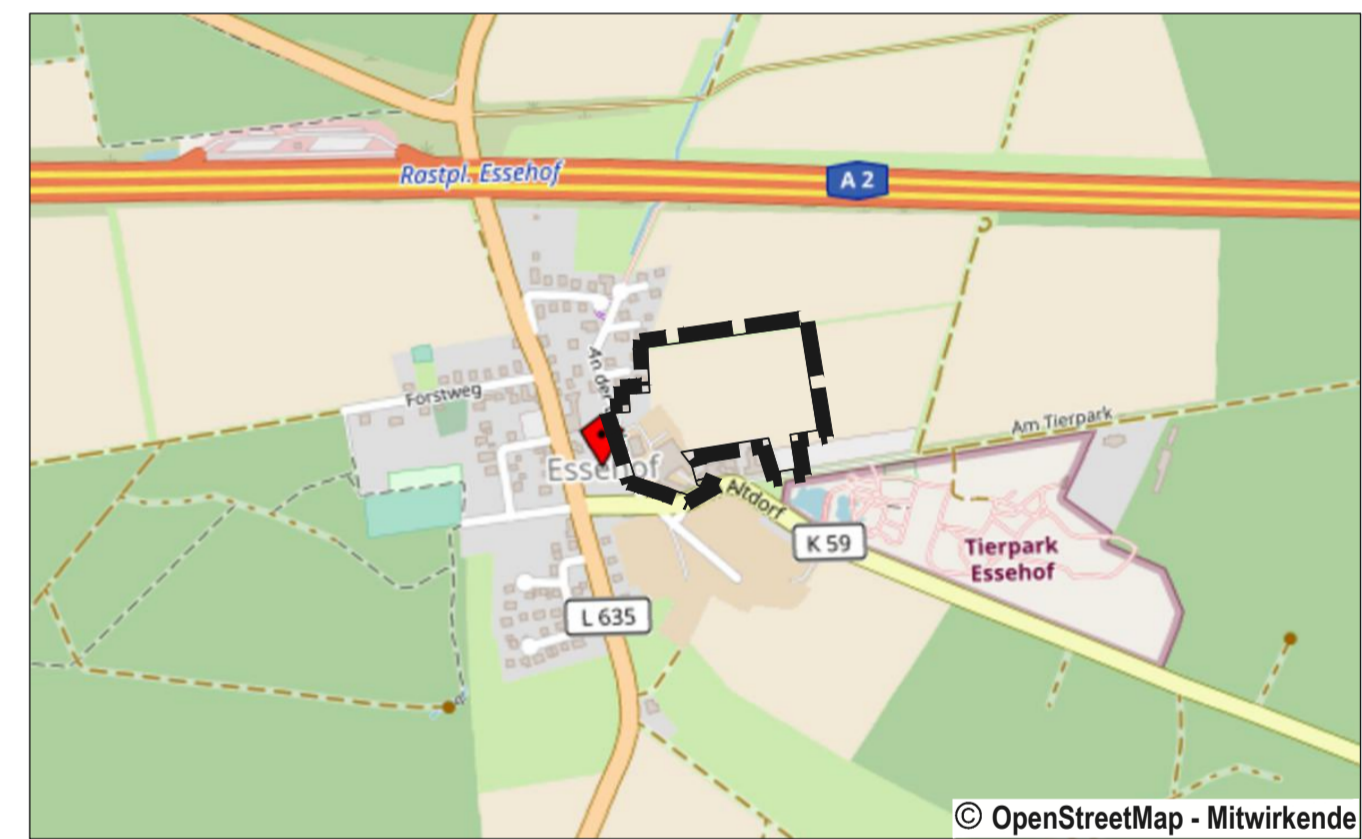
In den dörflichen Wohngebieten (MDW) sind auf den privaten Grundstücken je Wohneinheit für mind. 2 Pkw Stellplätze oder Garagen zu errichten.

**§ 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 Euro geahndet werden.



**Gemeinde Lehre  
Ortsteil Essehof**

**Uhlenbusch**

**1. Änderung und Teilaufhebung  
mit örtlicher Bauvorschrift  
zugl. 3. Änderung Tierpark Essehof**

**Bebauungsplan**

Stand: § 10 (1) BauGB

