

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Dorfgebieten und den allgemeinen Wohngebieten Tankstellen nicht zulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 3 bezeichneten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO bezeichneten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke im Plangebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden können.
  - Das Sondergebiet Private Pferdehaltung dient der Haltung von Reitpferden im privaten Wohnumfeld. Zulässig sind Einrichtungen und Anlagen der Haltung von bis zu drei Pferden je Grundstück, die dafür erforderlichen Nebenanlagen sowie Nebenanlagen der Wohnnutzung.
  - Als Bezugspunkt im Sinne des § 18 BauNVO für die Festsetzung von Firsthöhen auf den Baugrundstücken gilt die Höhenlage der Begrenzung der Straßenverkehrsflächen (Gehweghinterkante), gemessen auf der Mitte des insgesamt angrenzenden, das Grundstück erschließenden Straßen- oder Wegeabschnittes. Von der festgesetzten Begrenzung der Traufhöhe ausgenommen sind die Traufen untergeordneter Aufbauten des Hauptdaches wie z.B. Dachgauben.
  - Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bauliche und sonstige technische Anlagen mit einer Höhe von über 4,5 m über der Straßenoberfläche (hierzu gehören auch Stromleitungen, Telekommunikationslinien, Breitbandkabel, etc.) unzulässig.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Baugrundstücke für Einzelhäuser mit Wohnnutzungen eine Mindestgröße von 850 m<sup>2</sup> und Baugrundstücke für Doppelhäuser mit Wohnnutzungen je Doppelhaushälfte 500 m<sup>2</sup> aufweisen müssen. Die im Sondergebiet Pferdehaltung liegenden Grundstücksteile sind hierbei dem Baugrundstück zuzurechnen.
- Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 6 i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig ist.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Einzelhaus oder je Doppelhaus (insgesamt bestehend aus zwei Doppelhaushälften) maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass je Baugrundstück im Sinne von Pkt. 2 nur eine Zufahrt zur Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5 m zulässig ist.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke zu 5% der Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß der nebenstehenden Gehölzliste zu bepflanzen sind.
 

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind die Grundstücksflächen auf mindestens 3 m Breite angrenzend an den Straßenraum mit Ausnahme des Zufahrtbereiches gemäß Nr. 5 und eines Zugangsbereiches von maximal 3 m Breite durch Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.

Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind die Grundstücksflächen auf mindestens 3 m Breite angrenzend an den Straßenraum mit Ausnahme des Zufahrtbereiches gemäß Nr. 5 und eines Zugangsbereiches von maximal 3 m Breite durch Anpflanzungen gärtnerisch zu gestalten.
  - Die gemäß Abs. 1 festgesetzten Anpflanzungen sind gemäß DIN 18916 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 NBauO**

- Räumlicher Geltungsbereich**

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lessien- Grundfeld III".
- Dachformen, Dachneigung**

Asymmetrische Dachformen sind unzulässig. Die Dachneigung hat mindestens 25 Grad und höchstens 50 Grad zu betragen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude.
- Solarenergieanlagen**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie entweder flächenbündig in die Dachfläche integriert sind oder wenn sie bei einer Anbringung oberhalb der Dachoberfläche in ihrer Gesamtheit eine geschlossene rechteckige Fläche je Dachfläche bilden. (vgl. Erläuterungsskizze in der Begründung)
- Einfriedungen**

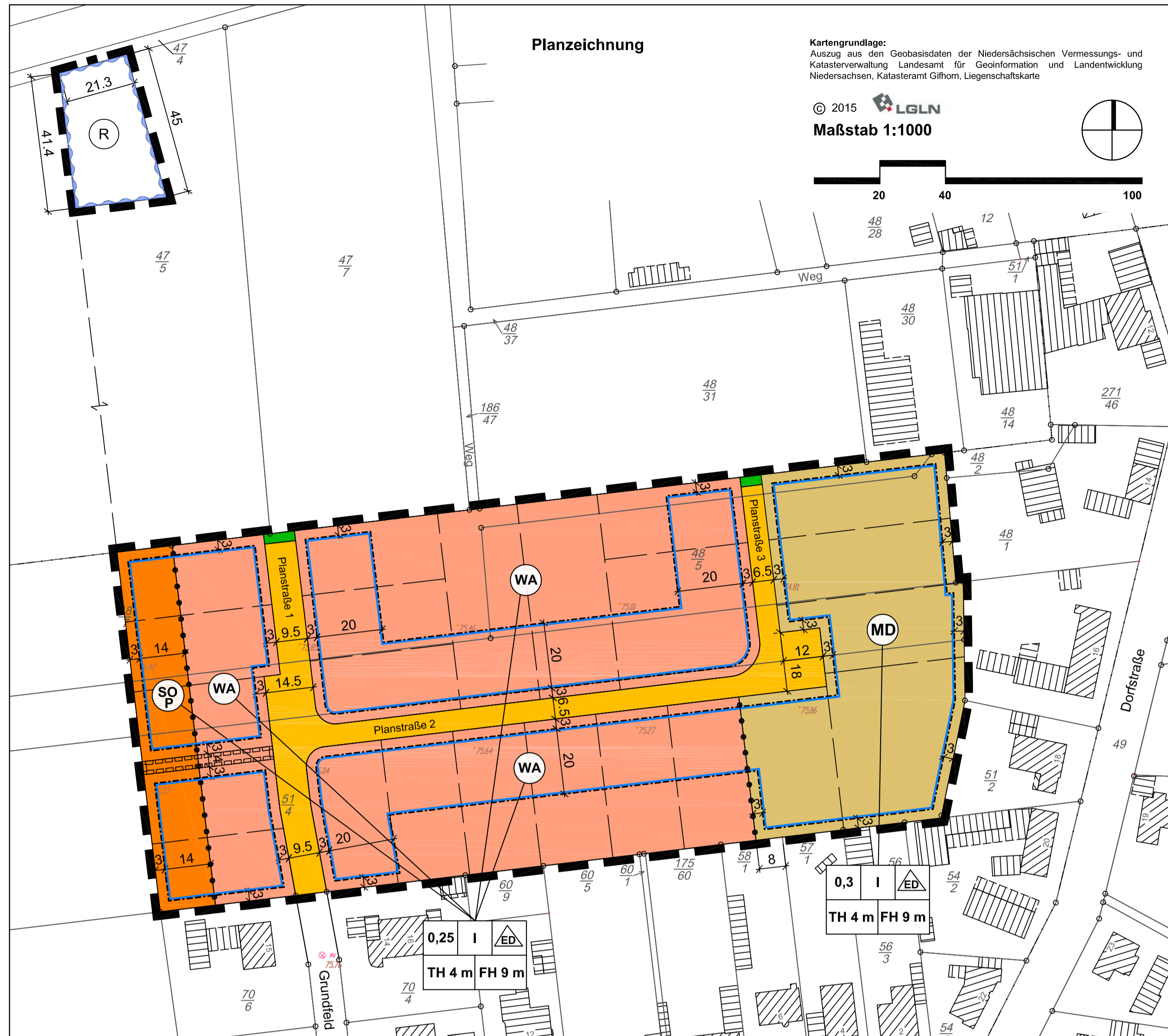
Einfriedungen angrenzend an Straßenverkehrsflächen sind nur als Zäune aus Holz, Metall oder Mauerwerk oder aus einer Hecke mit einer Höhe von maximal 0,8 Meter zulässig. Einfriedungen angrenzend an den Außenbereich dürfen nur als Hecke aus Laubgehölzen ausgeführt werden. Die Hecke darf durch einen Maschendrahtzaun mit einer Höhe von maximal 1,8 m ergänzt werden.
- Schlussbestimmungen**

Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung (Abs.1) eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in Pkt. 2-4 genannten Anforderungen entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 3 u. 5 NBauO geahndet werden.

**Gehölzliste gemäß den Empfehlungen des Dorferneuerungsplanes**

Qualität 2 x verpfl. o. Ballen, 80-100 cm  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Schneeball (*Viburnum opulus*)

**Hinweise:**  
 1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIB des Wasserschutzgebietes Westerbeck. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzoneverordnung sind zu berücksichtigen.  
 2. Das Plangebiet befindet sich in einem erdfallgefährdeten Gebiet der Gefährdungskategorie 3 (geringes Erdfallrisiko) gemäß den Erlässen des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 23.02.1987, AZ 305.4-24110/2. Für Bauvorhaben im Plangebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende Sicherungsmaßnahmen gemäß der der Begründung beigefügten Tabelle des LBEG zu berücksichtigen.



**GEMEINDE EHRA - LESSIEN, SAMTGEMEINDE BROME, LANDKREIS GIFHORN**

Präambel	Aufstellungsbeschluss	Planunterlage	Planverfasser
<p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) i.V.m. § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien den Bebauungsplan "Grundfeld III" im Ortsteil Lessien bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und einer örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.</p> <p>L.S.                      Ehra-Lessien, den 03.09.2018                      gez. Jörg Böse                      Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat in seiner Sitzung am 15.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.07.2015 öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>L.S.                      Ehra-Lessien, den 03.09.2018                      gez. Jörg Böse                      Der Bürgermeister</p>	<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000                      Gemarkung: Ehra-Lessien                      Flur:14</p> <p>Die diesem Lageplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt.                      Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 05.03.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Umringsgrenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.</p> <p>Gifhorn, den 07.09.2018                      gez. Jürgens VmAR                      Katasteramt Gifhorn                      Schlossplatz 6                      38518 Gifhorn</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke, 39167 Indeben, Abendstraße 14a / 30161 Hannover, Gretchenstraße 27 erarbeitet.</p> <p>Hannover, den 31.08.2018                      Architekt für Stadtplanung                      Planverfasser                      gez. J. Funke</p>
Öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
<p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat am 20.09.2017 den 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 06.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht.                      Die vorbeschriebenen Entwürfe haben vom 16.10.2017 bis zum 17.11.2017 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>L.S.                      Ehra-Lessien, den 03.09.2018                      gez. Jörg Böse                      Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat am 16.05.2018 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen zugelassen werden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.                      Die vorbeschriebenen Entwürfe haben vom 18.06.2018 bis zum 20.07.2018 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>L.S.                      Ehra-Lessien, den 03.09.2018                      gez. Jörg Böse                      Der Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Ehra-Lessien hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.08.2018 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>L.S.                      Ehra-Lessien, den 03.09.2018                      gez. Jörg Böse                      Der Bürgermeister</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplanes ist durch die Gemeinde Ehra-Lessien gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.</p> <p>L.S.                      Ehra-Lessien, den 18.10.2018                      Der Bürgermeister                      gez. Jörg Böse</p>
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	Mängel der Abwägung		Übereinstimmungsvermerk
<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ehra-Lessien, den</p>	<p>Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Ehra-Lessien, den</p>		<p>Die Übereinstimmung der vorliegenden Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift wird beglaubigt.</p> <p>Ehra-Lessien, den</p>

**Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4, 5 PlanZV)**

- Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (Einschränkungen gem. Nr. 1 Abs. 1-3 textl. Festsetzungen)
    - MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) (Einschränkungen gem. Nr. 1 Abs. 1-3 textl. Festsetzungen)
    - SO P** Sondergebiet Private Pferdehaltung (§ 11 Abs.2 BauNVO) (Zweckbestimmung und Art der Nutzung gem. Nr. 1 Abs. 4 der textl. Festsetzungen)
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    - 0,25** Grundflächenzahl (GRZ), (Zahlenhöhe als Beispiel)
    - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
    - TH 4 m** Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 5 textliche Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
    - FH 9 m** Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt nach Nr. 1 Abs. 5 textliche Festsetzungen (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO)
  - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Abstandsgrün
  - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - Niederschlagswasserrückhaltebecken
  - sonstige Planzeichen
    - Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der landwirtschaftlichen Hinterliegerflächen zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten
    - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



**Gemeinde Ehra-Lessien**  
 Samtgemeinde Brome, Landkreis Gifhorn

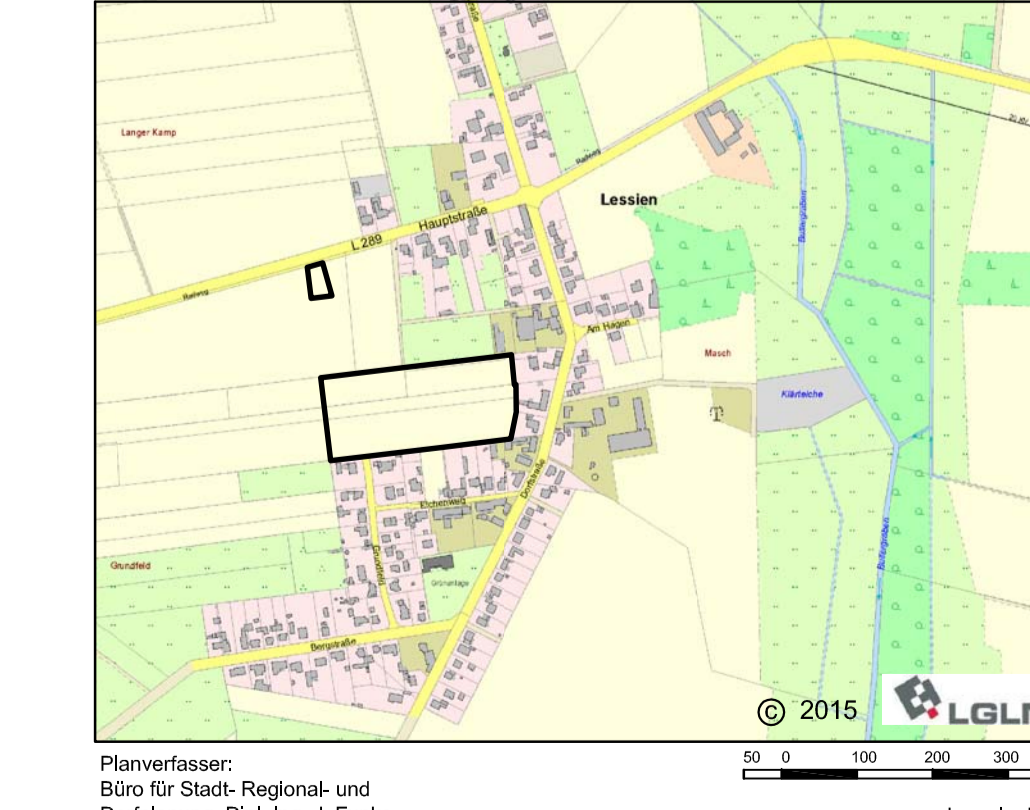
**Bauleitplanung der Gemeinde Ehra-Lessien**

**Bebauungsplan "Grundfeld III"**

im Ortsteil Lessien

Abschrift der Urschrift August 2018

Maßstab:1:1000



Planverfasser:  
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke  
 39167 Indeben, Abendstr.14a  
 Lage im Raum