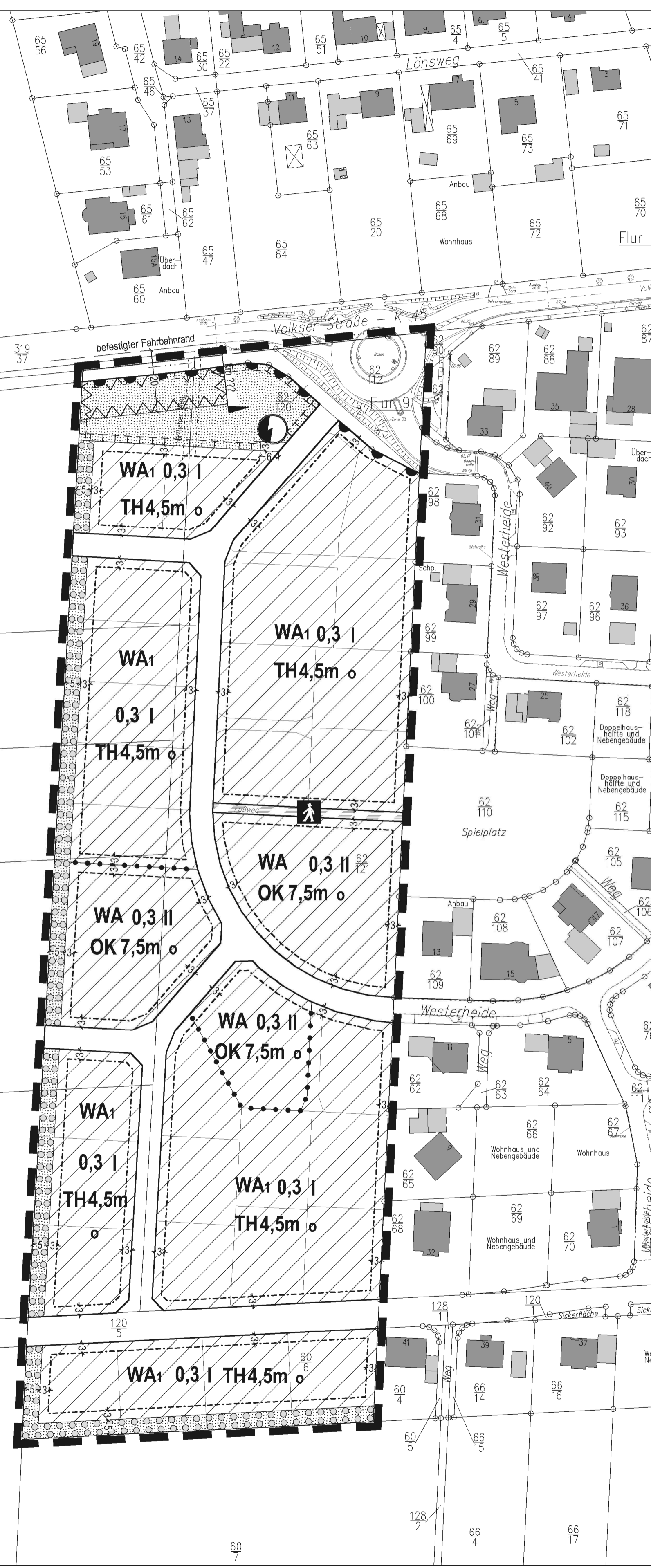


Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über die amtliche Vermessung vom 12. Dezember 2002 (Nds. Stb. 508, 3003 S. 3)  
 Angefertigt im Juni 2015 durch Aigner, VT  
 Auftragsnr. ....2014-8006.....  
 Gemarkung .....Leiferde.....  
 Flur .....  
 Maßstab 1:.....1000.....  
 DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Kockswall 16  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

1160/513

AH 09.2015  
 WI 09.2014  
 AH 06.2014  
 WI 05.2013

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © (2011) LGL/N



**Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3, 6
  - WA<sub>1</sub>** Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3

- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH4,5m** Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2
  - OK7,5m** Oberkante als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o** Offene Bauweise
  - Baugrenze

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**
- Ortsdurchfahrtsgrenze

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- Flächen mit Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen für:
  - Elektrizität

- Grünflächen**
- Private Grünflächen

- 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. textliche Festsetzung Ziff. 5
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4
  - Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. Hinweise
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Textliche Festsetzungen**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße im WA und im WA<sub>1</sub> wie folgt festgelegt:  
 Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 700 m<sup>2</sup>, für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 450 m<sup>2</sup> und für Reihenhäuser je Reiheneinheit 300 m<sup>2</sup>.  
 Je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
  - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufes für das jeweilige Grundstück.
  - Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild ist je Baugrundstück ein großkroniger, standortgerechter Laubbauart gemäß Artenliste A auf der jeweils straßenzugewandten Grundstückseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:  
 a) Je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Laubgehölz gemäß Artenliste A zu pflanzen.  
 b) Je 5 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz gemäß Artenliste B zu pflanzen.  
 c) Die Anlage von Fuß-, Rad- und Reitwegen in einer Breite von maximal 3 m und in wassergebundener Bauweise ist zulässig.  
 d) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
  - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:  
 a) Zu pflanzen sind Obstbäume standortgerechter, heimischer Sorten in einem Pflanzraster von 9 x 9 m.  
 b) Als Qualität sind mindestens zu verwenden:  
 Hochstämme 3 x v., aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm.  
 c) Auf der gesamten Fläche sind mind. 20 Stück zu pflanzen.  
 Der Pflanzabstand ist mit mind. 9 m anzulegen. Im Randbereich zur westlich an den Bereich angrenzenden Wiesenfläche kann der Mindestabstand unterschritten werden.  
 d) Die Gehölze sind durch Pfahlgurte mit je 3 Baumfählen zu verankern.  
 e) Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang durch neue zu ersetzen.  
 f) Die Freiflächen unter den Obstbäumen sind als Wiesenfläche zu entwickeln, zu erhalten und extensiv zu pflegen.  
 g) Eine Mahd ist 1-2-mal im Jahr nicht vor dem 15.07. vorzunehmen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Durchführung erforderlicher Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne der Wasserwirtschaft ist zulässig.
  - Alle Ver- und Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**Hinweis**  
 Innerhalb einer Zone von 20 m ab den befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K 45 ist die Bauverbotszone gem. §24 (1) NStrG zu beachten.  
 Der Planbereich befindet sich in einem vom Verkehrslärm der Kreisstraße K 45 / "Volkser Straße" vorbelasteten Bereich. Die der Straße am nächsten gelegene Grundstücke befinden sich im Lärmepegelbereich III.

- Artenliste A**  
 Feldahorn, Hainbuche, Wildbirne, Frühe Traubenkirsche, Vogelkirsche, heimische Obstsorten
- Artenliste B**  
 Faulbaum, Roter Hartriegel, Kreuzdorn, Haselnuss, Heckenkirsche, Weißdorn, Holunder

**Örtliche Bauvorschrift**

- § 1 Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich  
 Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete WA und WA<sub>1</sub> im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenberg II". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
  - Sachlicher Geltungsbereich  
 Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dachdeckungen und die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.

**§ 2 Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 (1) Nr.2 NBauO**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA und WA<sub>1</sub> sind je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken mindestens je zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Grundstücke mit Wohnungen, die dem betreuten Wohnen dienen. Für betreute Wohnungen ist je zwei Wohnungen mindestens ein Stellplatz oder eine Garage zu errichten.

**§ 3 Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung**

Es sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister RAL 840 HR zulässig.

Farbreihe ORANGE: RAL 2001 Rotorange, RAL 2002 Blutorange  
 Farbreihe ROT: RAL 3000 Feuerrot, RAL 3002 Karminrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot  
 Farbreihe BRAUN: RAL 8001 Ockerbraun, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8023 Orangebraun  
 Farbreihe GRAU: RAL 7000 - Fehgrau, RAL 7030 - Steingrau, RAL 7001 - Silbergrau RAL 7032 - Kieselgrau, RAL 7023 - Belongrau, RAL 7038 - Achatgrau, RAL 7016 Anthrazitgrau

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem § 80 NBauO**

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis € 500.000,00 geahndet werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Leiferde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 16.07.2015

gez. i.V. Abraham Siegel  
 (Gemeindedirektor) (Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.03.2014, ortsüblich bekannt gemacht.

**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 15.12.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Leiferde, den 16.07.2015

gez. i.V. Abraham Siegel  
 (Gemeindedirektor) (Gemeindedirektor)

**Planunterlagen**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2015 LGL/N  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
 Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2015).  
 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

Gifhorn, den 02.07.2015

gez. Erdmann Siegel  
 (Amtl. Vermessungsstelle) (Erdmann)  
 Planverfasser Öffentl. best. Verm.-Ing.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:  
 Dr.-Ing. W. Schwerdt  
 Büro für Stadtplanung GbR  
 Waisenhausdamm 7  
 38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 19.06.2015

gez. MK, gez. Schwerdt  
 (Planverfasser)

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.2014 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leiferde, den 16.07.2015

gez. i.V. Abraham Siegel  
 (Gemeindedirektor)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Leiferde, den .....  
 .....  
 (Gemeindedirektor)

**Gemeinde Leiferde**  
**Gemeindeteil Leiferde**

**Mühlenberg II**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Bebauungsplan**

In Kraft getretene Fassung