

**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete, mit Kennzeichnung, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2.1 und 4	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Offene Bauweise
<b>0,4</b> Grundflächenzahl	Baugrenze
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<b>Verkehrsflächen</b>
<b>TH 7,5m</b> Traufhöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.2	Straßenverkehrsflächen
<b>FH 10,5m</b> Firsthöhe als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2.2	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Fußgängerbereich
Landwirtschaftlicher Erschließungsweg	<b>Grünflächen</b>
Öffentliche Grünfläche	Private Grünfläche
Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 4.3	Regenwasserrückhaltung, s. textliche Festsetzung Ziff. 4.3

**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, s. textliche Festsetzung Ziff. 4.2
--

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mühlenberg II"
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Mühlenberg III" zugl. 1. Änderung Mühlenberg II

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), § 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO))**
  - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1, WA2 und WA3) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie folgt eingeschränkt: Es sind nicht zulässig:
    - Carlenbaubetriebe,
    - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wie folgt festgelegt:
    - Innerhalb des WA1 gilt Folgendes:
      - Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m², für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte 400 m² und für Reihenhäuser je Reiheneinheit 300 m².
      - Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Einzelhäusern, je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte und je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit je Reiheneinheit zulässig.
    - Innerhalb des WA2 sind lediglich Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m².
    - Von diesen Festsetzungen ist das WA3 ausgenommen.
  - Höhe baulicher Anlagen:
    - First ist die obere Schnittlinie der Außenflächen der Dachhaut.
    - Traufpunkt ist der Schnittpunkt der Außenfläche der Dachhaut mit der Außenseite der Außenwand. Hiervon ausgenommen sind Giebeln und Zwerchgiebeln.
    - Überschreitungen durch technische Anlagen wie z. B. Abgasschornsteine, Lüftungsanlagen und Photovoltaikanlagen sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig.
    - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die dem Grundstück zugewandte Straßenbegrenzungslinie.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO))**
  - Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies-/Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Innerhalb der WA1, WA2 und WA3 ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste A auf der jeweils straßenzugewandten Grundstücksseite zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
  - Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt Folgendes:
    - Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Laubgehölz gemäß Artenliste A zu pflanzen.
    - Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz gemäß Artenliste B zu pflanzen.
    - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
    - Im Bereich der Anpflanzungen sind Zuwegungen ausgeschlossen.
  - Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gilt Folgendes:
    - In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken ist ein Trockenbecken gemäß der hydraulischen Erfordernisse anzulegen.
    - Die Flächen (außerhalb des Trockenbeckens) sind zu 20 % mit Laubbäumen und Sträuchern gemäß den Artenlisten A und B zu bepflanzen. Die Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 bis 6 Exemplaren in einem maximalen Abstand von 15 m zu setzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen. Auf der übrigen Pflanzfläche ist durch die Aussaat einer Wiesenmischung aus standortheimischen Arten eine Wiese zu entwickeln.
    - Die Anlage einer Fußwegverbindung mit 1,5 m Breite mit wassergebundener Decke ist zulässig.

**Anlage:**

<b>Artenliste A</b> Eberesche (Sorbus aucuparia) Feldahorn (Acer campestre) Hainbuche (Carpinus betulus) Trauben-Eiche (Quercus petraea) Vogelkirsche (Prunus Avium) Wildbire (Pyrus pyrastra)	<b>Artenliste B</b> Weißdorn-Arten (Crataegus spez.) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Haseleus (Corylus avellana) Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Holunder (Sambucus nigra) Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus) Wilde rote Johannisbeere (Ribis spicatum)
--	---

**Örtliche Bauvorschrift**

Aufgrund des § 84 Abs. 1 und 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in der derzeit geltenden Fassung.

- Geltungsbereich**
  - Räumlicher Geltungsbereich  
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für die Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenberg IV". Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.
  - Sachlicher Geltungsbereich  
Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dachdeckungen, die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken.
- Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**  
Für die Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 22° und bis zu 45° zulässig. Hierfür ausgenommen sind Dächer von Terrassen, Wintergärten sowie Garagen und Nebenanlagen. Doppel- und Reihenhäuser sind hinsichtlich der Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Anforderung an die Gestaltung der Dachdeckung gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO**  
Es sind nur nicht glänzende Dachdeckungen in folgenden Farben gem. Farbregister zulässig.  
Farbreihe ORANGE: Rotorange, Blutorange  
Farbreihe ROT: Feuerrot, Karminrot, Braunrot, Tomatenrot, Korallenrot  
Farbreihe BRAUN: Ockerbraun, Kupferbraun, Rotbraun, Orangebraun.  
Farbreihe GRAU: Fehgrau, Steingrau, Silbergrau, Kieselgrau, Betongrau, Achatgrau, Anthrazitgrau  
  
Zwischentöne sind zulässig.  
Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Dachflächenfenster und Wintergärten.  
Im Sinne der Nutzung regenerativer Energien ist die Integration von Sonnenkollektoren und Solarzellen in die Dachfläche zulässig.  
Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten.
- Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO**  
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von bis zu 1,20 m zulässig. Bezugspunkt ist die dem Grundstück zugewandte Straßenbegrenzungslinie.
- Anzahl der Stellplätze und Garagen gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 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.
- 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 bis 5 dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

**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 örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Leiferde, den 22.11.2021

gez. Michael Zobjack (Gemeindedirektor) Siegel

**Verfahrensvermerk**  
Aufstellungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 27.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Leiferde, den 22.11.2021  
  
gez. Michael Zobjack (Gemeindedirektor) Siegel

**Planverfasser**  
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Büro für Stadtplanung GbR  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig.  
  
Braunschweig, den 02.11.2021  
  
gez. MR, gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© 2019 LGLN  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2019).  
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. \*)  
(\*) Unzureichendes bitte streichen)

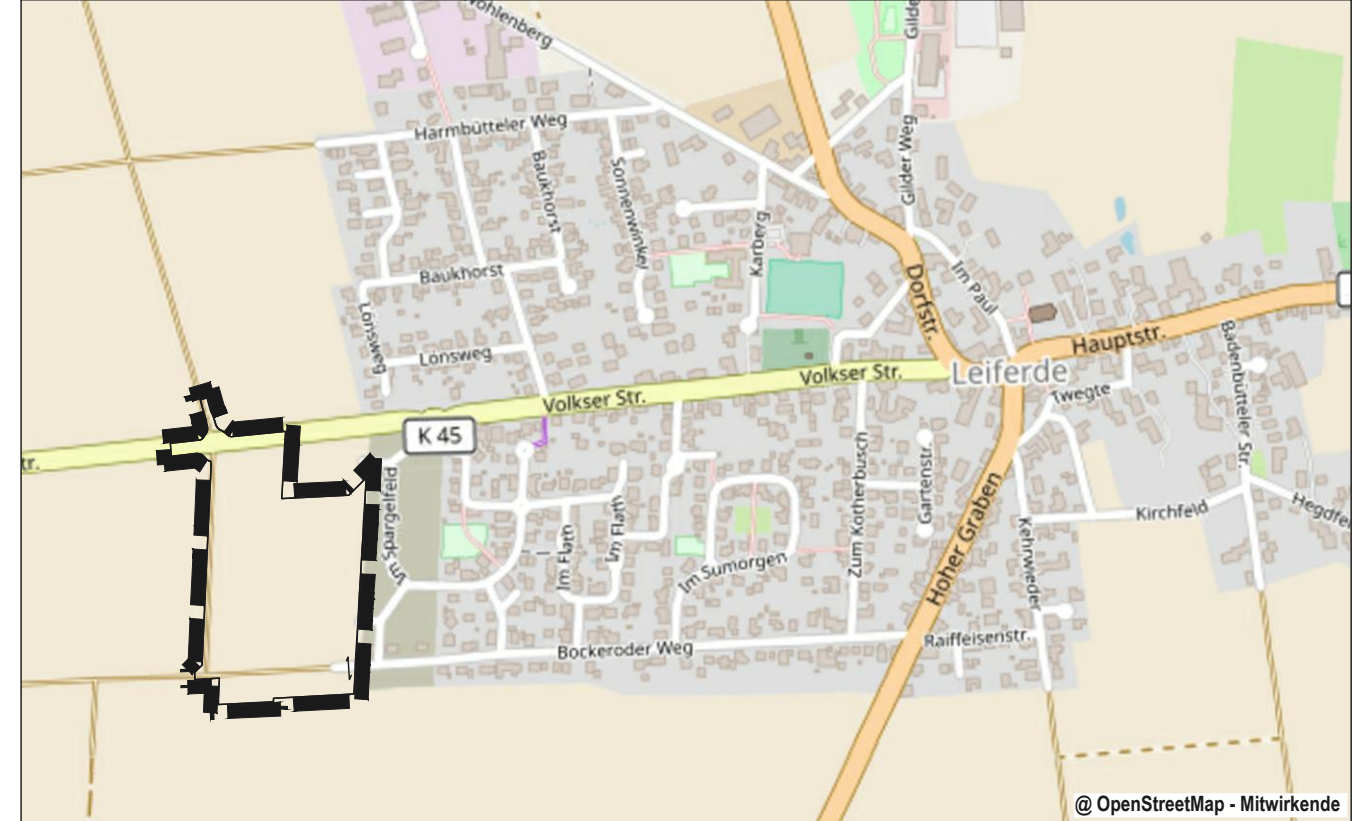
Gifhorn, den 05.11.2021  
  
gez. J. Erdmann (Öffentl. bestellter Verm.-Ing) Siegel

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leiferde hat in seiner Sitzung am 05.05.2021 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 11.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 21.06.2021 bis 23.07.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
  
Leiferde, den 22.11.2021  
  
gez. Michael Zobjack (Gemeindedirektor)

**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 26.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.  
  
Leiferde, den 22.11.2021  
  
gez. Michael Zobjack (Gemeindedirektor)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 18 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.  
  
Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 30.11.2021 in Kraft getreten.  
  
Leiferde, den 02.12.2021  
  
gez. Michael Zobjack (Gemeindedirektor)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.  
  
Leiferde, den .....



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

Leiferde, den .....

.....  
(Gemeindedirektor)

# Gemeinde Leiferde

## Mühlenberg IV mit örtlicher Bauvorschrift

### Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

970/550

Angefertigt im Oktober 2019 durch Dieckmeyer, VtL  
Auftragsnr. 2019-8014  
Gemarkung Leiferde  
Flur 9  
Maßstab 1:1000  
M.Sc. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickw. 16  
Telefon 0537/9836-0 Telefax 0537/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H O R N

AH 10.2021  
AH 03.2019  
MP 02.2019

**M 1:1.000**