

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. a) Die im Industriegebiet zulässigen betrieblichen Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe im Gebiet Gle 1 - 4 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schall-Leistungspegel Lw nicht überschritten werden:

	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
Gle 1	60 dB (A)	45 dB (A)
Gle 2	67 dB (A)	57 dB (A)
Gle 3	65 dB (A)	40 dB (A)
Gle 4	61 dB (A)	40 dB (A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- a) Innerhalb der überbaubaren Fläche (F) beträgt das resultierende, bewertete Schalldämmmaß der gesamten Außenbauteile R<sub>wres</sub> nach Norden an der Raiffeisenstraße, und Westen und nach Süden 35 dB, im Osten 37 dB. Ladezonen sind vollständig einzuhausen und durch Tore zu verschließen. Diese sind während der Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) bei Ladevorgängen geschlossen zu halten.

2. a) Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (A) ist die Errichtung von drei Getreidesilos mit einer max. Höhe von 110,80 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
- b) Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (B) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 133 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
- c) Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (C) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 139 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
- d) Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (D) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 93 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.
- e) Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (E) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 96 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.
- f) Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen, die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnachse) der Jahnstraße bzw. der Raiffeisenallee. Für die max. Traufhöhe von 6,5 m, die maximale Firsthöhe von 9,5 m und die Oberkante von maximal 15 m gilt die Raiffeisenallee als zugehöriger Straßenabschnitt, für die übrigen maximalen Höhen die Jahnstraße.

3. Je 1,5 lfm Fassade ohne Fenster der überbaubaren Fläche (D), (E) und (F) ist je eine Kletterpflanze bzw. bei aufgeständerter Bauweise sind je Stütze je 3 Kletterpflanzen wie Efeu, Geißblattarten, Wilder Wein zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

4. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:

- a) Stellplätze und Garagen  
b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone:  
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB. Für die Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:

- a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, eingrifflicher Weißdorn innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes zu pflanzen.  
b) Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die

## Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, zur Satzung beschlossen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 24. Sep. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2005). 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.

Braunschweig, den 23.04.2007

gez. Schmidt  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Siegel

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadtplanung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Waisenhausdamm 7  
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 14.4.2007

gez. Klesen gez. Schwerdt

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.01.2007 bis 05.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 24. Sep. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.09.2007 zur Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 12.10.07 im Amtsblatt Nr. 40 für den Landkreis Helmstedt bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 12.10.07 in Kraft getreten.

**ANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)**

**der baulichen Nutzung**

Industriegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 - 3

**3 der baulichen Nutzung**

Baumassenzahl

Grundflächenzahl

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.f

Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.f

Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.f

**uweise, Baulinien, Baugrenzen**

Baugrenze

Baulinie, ggf. zugl. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baugrenze, zugl. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**kehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**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, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal"  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
"AN DER MÜHLE" 2. ÄNDERUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"AN DER MÜHLE"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"AN DER MÜHLE" 1. ÄNDERUNG

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
hier: Immissionsschutzanlagen, ggf. zugl. Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6

hier: Immissionsschutzwand, zugl. Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6

**Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6a) BauGB**

gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet

in Aussicht genommenes Überschwemmungsgebiet entsprechend des Entwurfes des RROP 2007

**TEXTLICHE FESTSETZUN**

1. a) Die im Industriegebiet zu folgt eingeschränkt:  
Durch Betriebe im Gebiet überschritten werden:  
tagsüber  
(6.00 - 22.00 Uhr)

Gle	1	60 dB
Gle	2	67 dB
Gle	3	65 dB
Gle	4	61 dB

Schallpegelminderungen, Luftabsorptions- und Bode meteorologische Korrektur Emissionen können bezüg zugerechnet werden.

a) Innerhalb der überbaub: Außenbauteile Rvwes" n dB. Ladezonen sind voll (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) b

2. a) Innerhalb der überbaub: von 110,80 m ü.NN einschl (übernommener Planinh

b) Innerhalb der überbaub: von 133 m ü.NN einschl (übernommener Planinh

c) Innerhalb der überbaub: von 139 m ü.NN einschl (übernommener Planinh

d) Innerhalb der überbaub: von 93 m ü.NN einschl.

e) Innerhalb der überbaub: von 96 m ü.NN einschl.

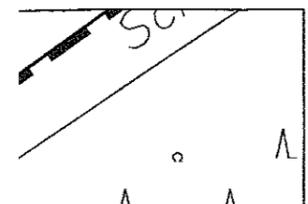
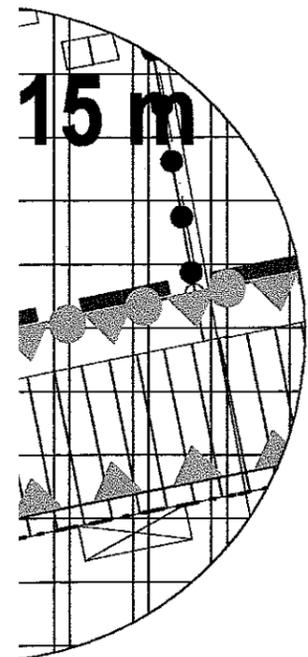
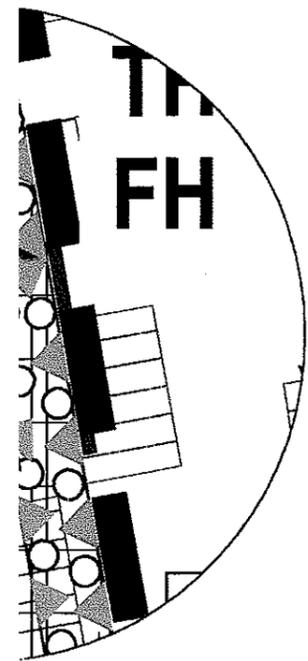
f) Bezugspunkt für die Ob zugehörigen Straßenab Traufhöhe von 6,5 m, di Raiffeisenallee als zuge

3. Je 1,5 lfm Fassade ohne aufgeständerter Bauweise zu unterhalten und im Fal

4. Im Bereich von Sichtdreieck a) Stellplätze und Garager b) Nebenanlagen i. S. des Straßenkrone: Hiervon ausgenommen (übernommener Planinh

5. Anpflanzungen von Bäum Für die Flächen mit der F Folgendes:

a) Je 1 m2 Bepflanzung Hartriegel, Liguster, e b) Die Gehölze sind Arte



- b) Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 6 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen mind. je 150 m<sup>2</sup> groß sein.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue, gleichartige zu ersetzen.
6. a) Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [1] ist ein Immissionsschutzwall bzw. eine Immissionsschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von min. 4,00 m bis max. von 4,50 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhenermittlung sind die Höhenangaben der drei festgelegten Messpunkte A, B und C. Gebäude dürfen in die Immissionsschutzanlagen integriert werden, dafür gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend. Zwischen den Messpunkten A und B ist eine Durchfahrt in einer Breite bis zu 20 m zulässig. Sofern die Lärmschutzwand Bestandteil des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Fläche (D) wird, gilt die Höhenbeschränkung gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2d als Obergrenze. Die Sätze eins und zwei gelten entsprechend.
- b) Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Immissionsschutzwand [2] mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m und maximal 3,50 m zu errichten. Bezugspunkt ist der höchstgelegene im örtlichen Gelände Verlauf angeschnittene Punkt des Betriebsgeländes. Die Wand ist gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3 zu bepflanzen.
- c) Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [3] ist ein Immissionsschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m an der Jahnstraße auslaufend zu errichten. Bezugspunkt ist die Höhenlage des nächstgelegenen Punktes der Fahrbahnkante. Ausnahmen hiervon sind für notwendige Feuerwehrzu- und -umfahrten zulässig.
- d) Die Immissionsschutzanlagen [1], [2] und [3] sind lückenlos miteinander zu verbinden.

<b>ULEITPLANUNG</b>		Geschäftsnummer
<b>er Mühle</b>		06BPL015
<b>inde Lehre</b>		
Maßstab	Datum	
1 : 1000	14.11.06	
Folien	Blätter	
1,6	mehrere	

Vermessungsstelle:  
 Dipl.-Ing. Andreas Schmidt  
 Öffentlich bestellter Vermessungsing.  
 Wendenstraße 26  
 38100 Braunschweig  
 Tel: 0531 / 24495-0  
 Fax: 0531 / 24495-10  
 eMail: info@der-Vermesser.de  
 www.der-Vermesser.de

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.01.2007 bis 05.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



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

Lehre, den 09. Nov. 2007

(Bürgermeister)



Lehre, den 22. Okt. 2007

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



Verletzung von Vorschriften

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

Lehre, den .....

(Bürgermeister)

**GEMEINDE LEHRE  
ORTSCHAFT FLECHTORF**

**AN DER MÜHLE  
2. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

