

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsi-
schen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Plan-
zeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 19.04.1999

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Lie-
genschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen,
Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
04.09.1998).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen
und der baulichen Anlagen geometrisch einwand-
frei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen
in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am
12.02.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans
und der Begründung zugestimmt und seine öf-
fentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1
zweiter Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB be-
schlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wur-
den am 19.02.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Be-
gründung haben vom 06.03.1998 bis
06.04.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegen.

Wolfsburg, den 21.01.1999

gez. I. Stein
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Siegel

Lehre, den 19.04.1999

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgear-
beitet von:

Büro für Stadtplanung
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan
nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am
19.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die
Begründung beschlossen.

Braunschweig, den 19.01.1999

gez. Klesen gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Lehre, den 19.04.1999

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in
seiner Sitzung am 29.10.1996 dem Entwurf des
Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt
und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3
Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wur-
den am 07.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Be-
gründung haben vom 22.11.1996 bis
27.12.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegen.

gez. Denneberg
(Bürgermeister)

Siegel

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3
BauGB am 06.05.1999 im Amtsblatt Nr. 19 für
den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht wor-
den. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf
§ 215 BauGB erfolgt.

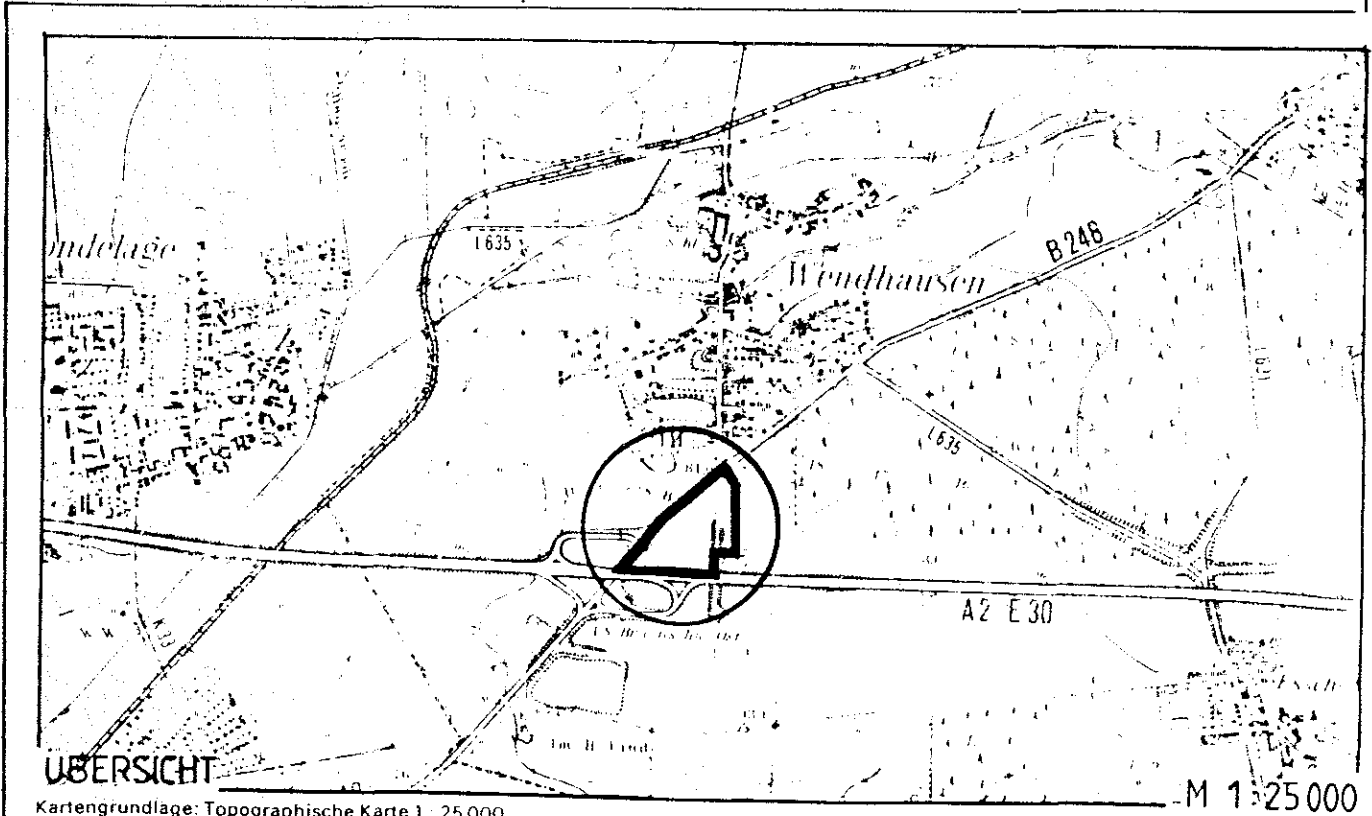
Der Bebauungsplan ist damit am 06.05.1999 in
Kraft getreten.

Lehre, den 17. Mai 1999

gez. i. A. Heine
(Bürgermeister)

Siegel

Lehre, den 19.04.1999



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000,
3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Niedersächsisches
Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B 5 - 796/88

Es wird festgestellt und hiermit be-
glaubigt, daß die Abschrift des Be-
bauungsplanes mit der vorgelegten
Hrschrift übereinstimmt.

NKT, s. textliche

Höchstgrenze

s. textliche Fest

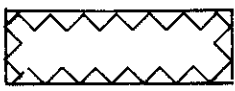
ER ZWECKBESTIM-
wirtschaft

setzung Ziff. 4

HRT, gem. § 9 (1)
tzung Ziff. 11

DIE ABFALLENT-
VIE FÜR ABLAGE-

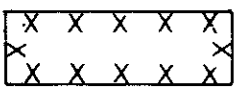
SONSTIGE PLANZEICHEN



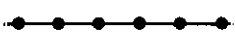
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BE-
BAUUNG FREIZUHALTEN SIND, s. textliche Festset-
zung Ziff. 11



FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR
HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFOR-
DERLICH SIND



UMGRENZUNG DER FÜR BAULICHE NUTZUNGEN
VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEB-
LICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STÖFFEN
BELASTET SIND, s. Kennzeichnung



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET"



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BESTEHENDEN BEBAUUNGSPLANS
"AUTORASTPARK WENDHAUSEN"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

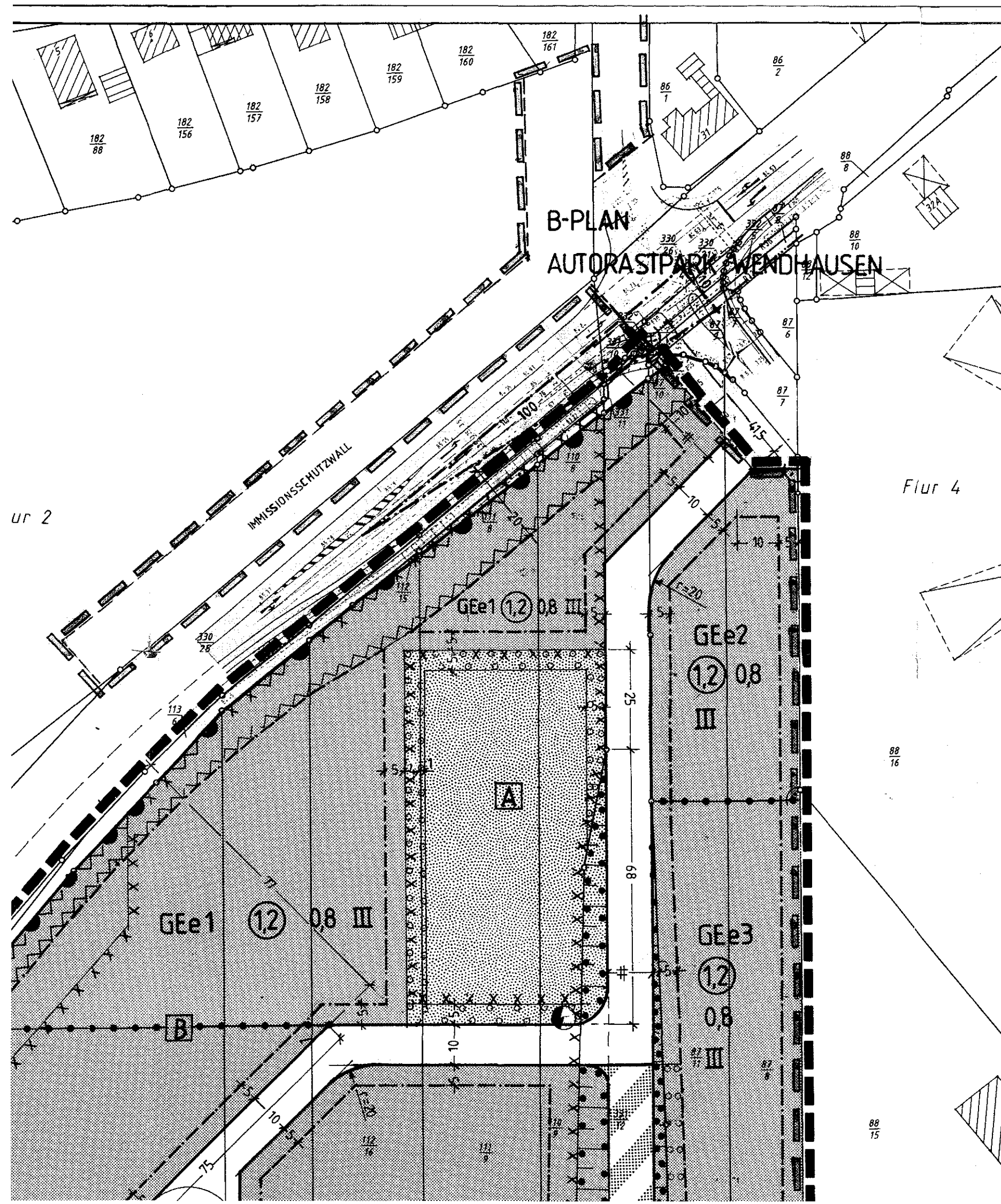
- 1 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzun-
gen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
- a) Durch Betriebe in den Gebieten GEe 1 bis GEe 3 dürfen die flächenbezo-
genen Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

Teilfläche	L_w Tag (06.00 h - 22.00 h)	L_w Nacht (22.00 h - 06.00 h)
GEe 1	62 dB(A)	Nachtnutzungsverbot
GEe 2	65 dB(A)	45 dB(A)
GEe 3	65 dB(A)	55 dB(A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße
erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B.
gem. VDI - 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des
Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorbtions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und ent-
fernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI - 2714) und/oder zeitliche
Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Auf-

6. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 ist eine Fläche für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind als Aus-
gleichsmaßnahme für die Eingriffe in den eingeschränkten Gewerbegebieten
GEe 1, GEe 2 und GEe 3 Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 7 a)
und 7 b) vorzunehmen und anschließend der natürlichen Sukzession zu über-
lassen. Baumabschnitte sind nur zu Verkehrssicherungszwecken zulässig.
7. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträu-
chern und sonstigen Bepflanzungen" gilt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB folgen-
des:
- a) Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn,
Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn und Schwarzer Holunder
zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflan-
zen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten
zu pflanzen.
- b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Birke, Vogel-
kirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflan-
zen.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue
zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer
Geldbuße geahndet werden.
8. Als Ausgleichsmaßnahme ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche 1
großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 7 b) der textl. Festsetzung genannten
Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
9. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträu-
chern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt folgen-
des:
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu
ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße
geahndet werden.
10. Im Bereich von Stellplätzen gilt folgendes:
- a) Im Bereich der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze zu versie-
geln; außerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für
LKW zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regen-
wasser-Hauptsammler einzuleiten.
- b) Im Bereich von LKW-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 6 Stell-
plätze ein baumartiges Gehölz wie Ahorn, Birke, Eberesche, Eiche, Hain-
buche, Linde, Rotbuche, Kastanie, als Hochstamm mit einem Stammum-
fang von mind. 14 cm zu pflanzen.
Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 3 Stell-
plätze ein baumartiges Gehölz der vorgenannten Arten zu setzen.
- c) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe **GEWERBEGEBIETE, EINGESCHRÄNKT**, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 6, 8, 10

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

①,② GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL

III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE


VERKEHRSFLÄCHEN

☐ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

———— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, Zweckbestimmung: Landwirtschaft

SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

 **BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**, gem. § 9 (1)
Nr. 11 BauGB, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-
SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGE-
RUNGEN

 ELEKTRIZITÄT, TRAFO

GRÜNFLÄCHEN

Gemarkung Wendhausen
Flur 2,4 - Maßstab 1:1000

Ausgefertigt Wolfsburg, den _____

Öffentl. best. Verm.-Ing

Dipl.-Ing. Harro Gade

Dipl.-Ing. Manfred Müller

Dipl.-Ing. Joachim Stein

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schillerstr. 62 / 38440 Wolfsburg

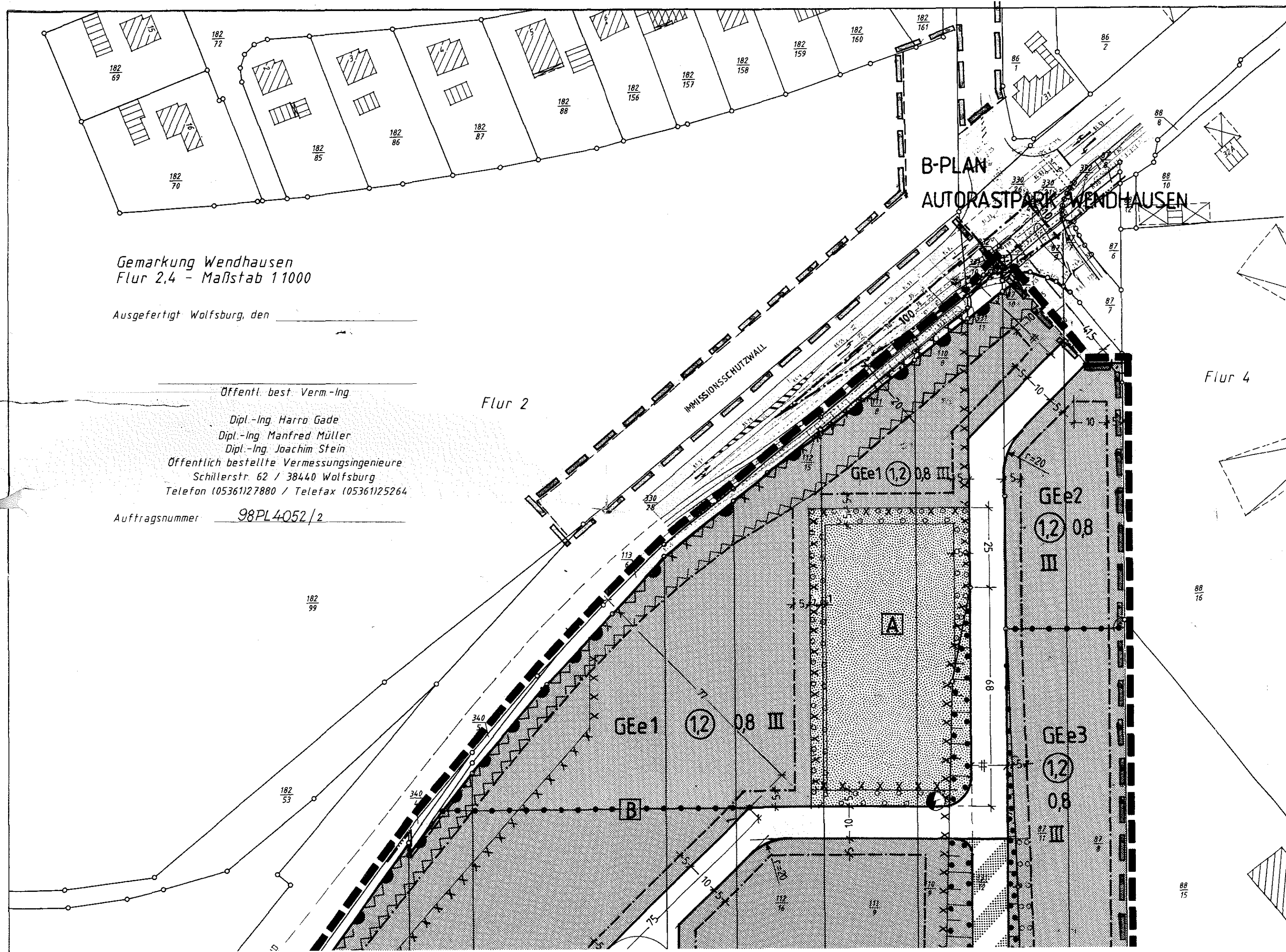
Telefon (05361)27880 / Telefax (05361)25264

Auftragsnummer 98PL4052/2

Flur 2

B-PLAN
AUTORASTPARK WENDHAUSEN

Flur 4



stucksfläche 1
setzung genannten
pflanzen.

on Bäumen, Sträu-
BauGB gilt folgen-

jes gleichartig zu
mit einer Geldbuße

ellplätze zu versie-
nd Stellplätze für
ser ist in den Regen-

20 BauGB je 6 Stell-
esche, Eiche, Hain-
t einem Stammum-

20 BauGB je 3 Stell-
n zu setzen.

anges durch neue zu
uGB mit einer Geld-

ben des Bundesfern-
von der Bebauung
m äußeren, dem
arbahn festgesetzt. In
n, auch solche, die
et werden.
tsverbot

iben des Bundesfern-
der Bebauung frei-
äußeren, dem Bau-
ihn festgesetzt. In
n, auch solche, die
et werden
tsverbot

ächen befindet sich
malige Deponie für
14 4008 im Altla-

smülldeponie. Bei der
utdeponie.

Dr.-Ing. W. Schwerdt
Bohlweg 1
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 19.01.1999

gez. Klesen gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.10.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 22.11.1996 bis 27.12.1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 19.04.1999

gez. Denneberg Siegel
(Bürgermeister)

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.03.1997 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 03.04.1997 bis 02.05.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 19.04.1999

gez. Denneberg Siegel
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 19.04.1999

gez. Denneberg Siegel
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.1999 im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.05.1999 in Kraft getreten.

Lehre, den 17. Mai 1999

gez. i. A. Heine Siegel
(Bürgermeister)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

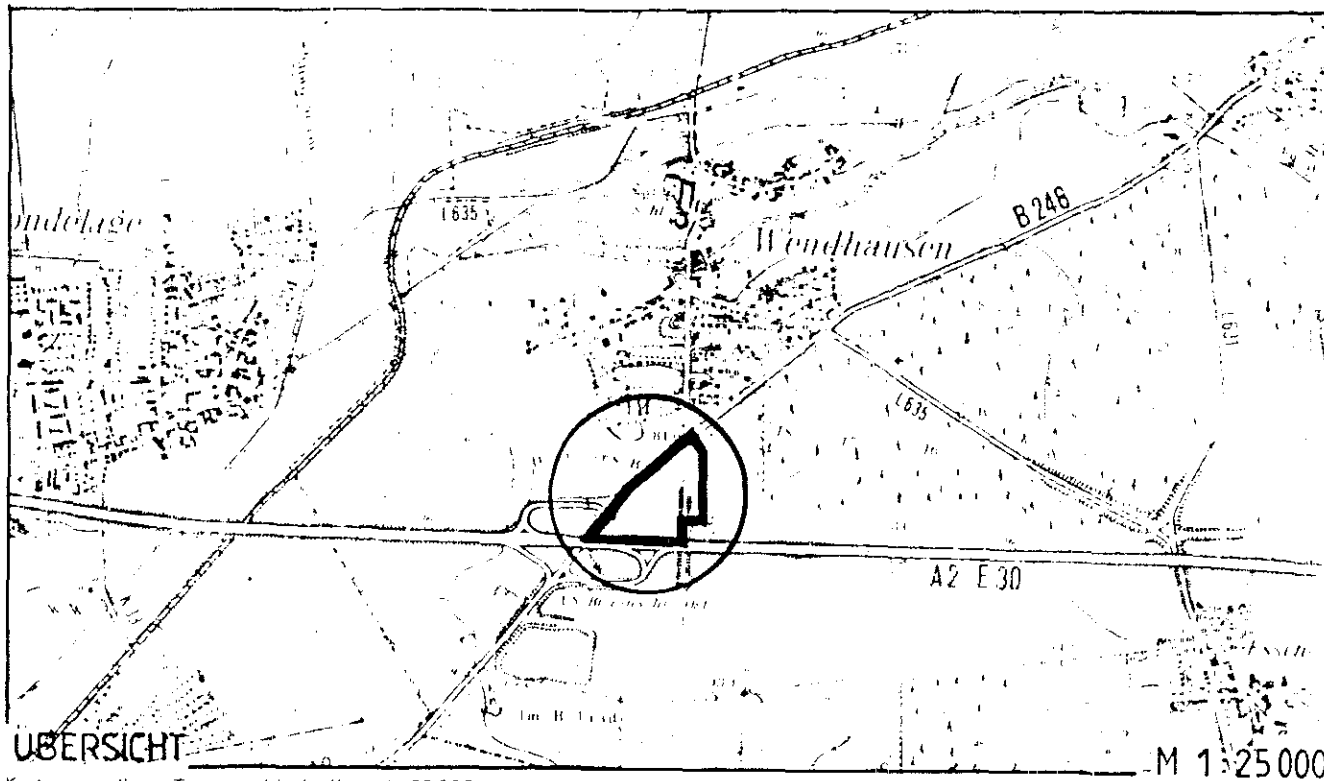
Lehre, den

(Bürgermeister)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

(Bürgermeister)



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000, 3629 (1987), 3630 (1986), 3729 (1987), 3730 (1986)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Niedersächsisches Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B 5 796/88

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

, den
Bürgermeister

GEMEINDE ORTSCHAFT WENDHAUSEN

GEWERBEGEBIET

BEBAUUNGSPLAN

IN KRAFT GETRETENE FASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig

RER ZWECKBESTIM-
dwirtschaft

tsetzung Ziff. 4

AHRT, gem. § 9 (1)
setzung Ziff. 11

R DIE ABFALLENT-
WIE FÜR ABLAGE-

tlische Festsetzung

SSNAHMEN UND
, ZUR PFLEGE UND
SCHAFT

FÜR MASSNAHMEN
ID ZUR ENTWICK-
ID LANDSCHAFT, s.

ZUM ANPFLANZEN
UND SONSTIGEN BE-
stsetzung Ziff. 7

ZUR ERHALTUNG
UND SONSTIGEN
Festsetzung Ziff. 9

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
- a) Durch Betriebe in den Gebieten GEe 1 bis GEe 3 dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschritten werden:

Teilfläche	L_w Tag (06.00 h - 22.00 h)	L_w Nacht (22.00 h - 06.00 h)
GEe 1	62 dB(A)	Nachtnutzungsverbot
GEe 2	65 dB(A)	45 dB(A)
GEe 3	65 dB(A)	55 dB(A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gem. VDI - 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI - 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- b) Wohnnutzungen sind unzulässig

2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel, elektronische Geräte, Bekleidung und Schuhe sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 3 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind als Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen vorzunehmen.
Je 25 lfm Planstraße ist ein baumartiges Gehölz, wie in textlicher Festsetzung Ziff. 7 b) genannt, zu pflanzen.
4. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB 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.
- 5 Innerhalb der privaten Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen:
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen

- 8 Als Ausgleichsmaßnahme ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 7 b) der textl. Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen
9. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt folgendes:
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
10. Im Bereich von Stellplätzen gilt folgendes:
- a) Im Bereich der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze zu versiegeln; außerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für LKW zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasser-Hauptsammler einzuleiten
- b) Im Bereich von LKW-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 6 Stellplätze ein baumartiges Gehölz wie Ahorn, Birke, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Linde, Rotbuche, Kastanie, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen.
Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 3 Stellplätze ein baumartiges Gehölz der vorgenannten Arten zu setzen.
- c) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
11. a) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes entlang von Bundesautobahnen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone) von 40 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- b) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes entlang von Bundesstraßen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone) von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

KENNZEICHNUNG

Innerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen befindet sich die "Altablagerung Wendhausen". Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Hausmüll und Bauschutt, die unter der Anlagennummer 154 014 4008 im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen geführt wird.
Die mit A gekennzeichnete Fläche umfaßt den Bereich der Hausmülldeponie. Bei der mit B gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Bauschuttdeponie.

