

Planzeichenerklärung (BauNVO 90 in der aktuellen Fassung, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet, eingeschränkt, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 3

Maß der baulichen Nutzung

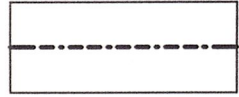
0,8

Grundflächenzahl, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

OK 15m

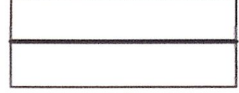
Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



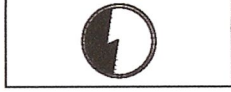
Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Elektrizität

Grünflächen

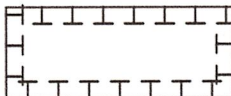


Private Grünfläche



Regenwasserrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

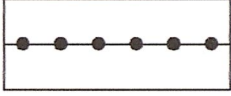


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 4



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Zeichen



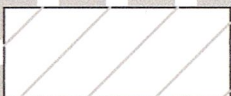
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



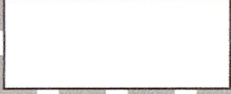
Fläche der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Entwicklungszentrum Nord



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger mit ÖBV, zugl. 1. Änderung Entwicklungszentrum Nord



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II mit ÖBV, zugl. 1. Änderung Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger III mit ÖBV, zugl. 2. Änderung Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger und 1. Änderung Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind nur Nutzungen zulässig, die nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) den flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w von 54 dB(A) einhalten.

Zusätzliche Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch abschirmende Hindernisse oder Gebäude erreicht werden, können in Form des Abschirmmaßes D_z (berechnet z.B. nach Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2:1999-10) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. In Kenntnis der Frequenzabhängigkeit der maßgeblichen Geräuschquellen können erhöhte Luftabsorptions- und Bodeneffekte (vgl. Nr. 7.2 und 7.3.1 der DIN ISO 9613-2:1999-10) und/ oder zeitliche Begrenzung der Emissionen bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes beträgt.

1.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE) sind Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet - mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 1,0 zulässig.

2.2 Das Höchstmaß der Oberkante von Gebäuden wird mit 8,5 m bzw. 10 m über Terrain festgesetzt. Bezugspunkt ist der höchste Terrainpunkt, der durch den jeweiligen Baukörper berührt wird.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Innerhalb des Baugebiets ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringer Störwirkung auf Fledermäuse und mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten zulässig, wie z.B. der Einsatz von LED-Leuchten.

3.2 An Fassaden mit Ausrichtung und Wirkung auf den westlich und südlich an das Baugebiet angrenzenden Fledermaus-Flugkorridor ist zum Schutz der Fledermäuse der Betrieb selbstleuchtender Werbeanlagen bzw. die Beleuchtung von Werbeanlagen unzulässig.

4. Grünordnung: Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst einen Gehölzbestand mit einem eingebetteten Feuchtbiotop zur Regenwasserversickerung/ Regenwasserhaltung.

4.1 Konzeption des Feuchtbiotops: Die Wasserfläche umfasst maximal 500 m². Die Wassertiefen müssen zwischen ca. 0,70 m und ca. 1,50 m wechseln. In den Uferbereichen sind die Böschungen in einem Neigungswinkel zwischen 1/3 und 1/5 auszubilden. Mindestens ein Drittel der Gesamtfläche muss dabei eine Neigung von 1/5 erhalten.

4.2 Als Initialpflanzung waren bei Anlage der Gehölzpflanzung folgende Arten zu verwenden:

- An Land: Schwarzerle, Esche, div. Weidenarten, Schwarzer Holunder, Schlehe und Faulbaum (als Gehölze).
- Im Uferbereich: Ohrweide, Silberweide und Schwarzerle (als Sträucher).
- Im Flachwasserbereich: Schilf, Rohrkolben, Igelkolben, Pfeilkraut, Teichschachtelhalm, Froschlöffel, Kalmus, Wasser- und Schwertlilie.

4.3 Maßnahmen zur Funktionserhaltung des Feuchtbiotops zur Regenwasserversickerung/ Regenwasserhaltung nach Ziffer 4.1 sind zulässig. Im Übrigen ist die Maßnahme der natürlichen Sukzession zu überlassen.

5. Grünordnung: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt folgendes:

- a) Je 70 m² Pflanzfläche ist ein baumartiges Gehölz gem. Artenliste A zu pflanzen.
- b) Je 3 m² Pflanzfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen.

5.2 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

5.3 Die Anlage von bis zu insgesamt drei Grundstückszufahrten und -zuwegungen von zusammen nicht mehr als 75 m² Grundfläche ist zulässig.

5.4 Artenliste A:

Buche, Eiche, Gemeine Esche, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde und Feldulme.

Artenliste B:

Faulbaum, Blutroter Hartriegel, Holunder, Liguster, Schlehe, Schneeball, Traubenkirsche und Weißdorn.

6. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Die Maßnahmen unter Ziff. 4 und 5 stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets dar.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 25. Mai 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 25. Mai 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)



Planunterlage

Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.09.2017). 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

Wolfsburg, den 25.04.2018

gez. J. Stein
(Amtl. Vermessungsstelle)

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 23.04.2018

gez. TS., gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung und die Begründung haben vom 26.10.2017 bis 28.11.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 25. Mai 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 25. Mai 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)



Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 05. Juni 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 05. Juni 2018 in Kraft getreten.

Lehre, den 11. Juni 2018

gez. Andreas Busch
(Bürgermeister)

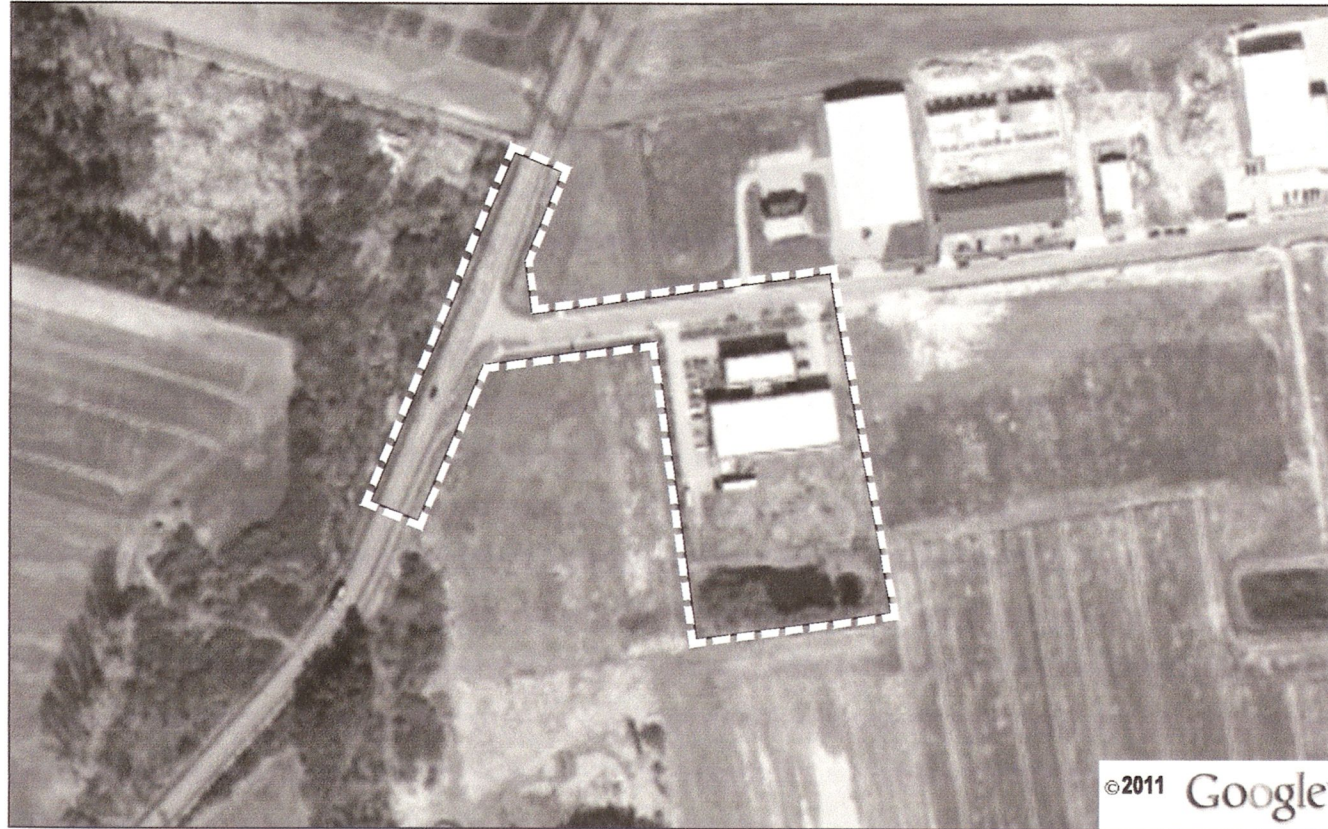


Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)



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

Lehre, den16. AUG. 2018

.....
(Bürgermeister)

Andreas Busch



Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtorf

Entwicklungszentrum Nord
3. Änderung und Teilaufhebung
zugl. Aufhebung der Vorhabenbezogenheit

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

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