

Vermessungsbüro Wolfsburg
Stein & Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Legierten Maßstab 1:500
(technischer Lageplan / Plangrundriss)
Gemeinde: Lehre
Gemarkung: Flechtort
A-Nr.: 1491-05001
Datum: 28.03.2014

- Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)**
- Art der baulichen Nutzung**
- GEe** Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 8
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
- OK 15m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- R** Rettungsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9**
- Sichtdreieck**
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung**
- R** Regenwasserrückhaltung
- 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, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4, 5, 6 und 8**
- Sonstige Planzeichen**
- V** Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Alltast-Verdachtsfläche**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans**
Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger mit ÖBV zugl. 1. Änd. Rückwinkel & Rückanger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans**
Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger mit ÖBV zugl. 1. Änd. vorhandene Baugrenze B-Plan Entwicklungszentrum Nord
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Entwicklungszentrum Nord**

- Textliche Festsetzungen**
- Im Gewerbegebiet gilt Folgendes:
 - in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig.
Ausnahme: zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes maximal jedoch weniger als 800 m² beträgt.
 - Gegenüber dem Verkehrslärm der BAB 39 ist passiver Schallschutz vorzunehmen. Entlang der A 39 ist in den Lärmpegelbereichen V bis VII die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen unzulässig. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm ist für Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. Abschnitt 5 DIN 4109 ein geeigneter baulicher Schallschutz gegenüber Außenlärm sicherzustellen. Die Flächen befinden sich gegenüber den Emissionen der BAB 39 in den Lärmpegelbereichen I bis VI wie im Plan gekennzeichnet. Der Einzelfallnachweis ist zulässig.
 - in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder von 65 dB(A) tags (6.00 - 22.00h) noch von 50 dB(A) nachts (22.00 - 6.00h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
 - Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (OK) ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
 - Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten gilt Folgendes:
 - Das auf den Grundstücken auf versiegelten und/oder Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern bzw. zu versickern. Die Abgabemenge des Nüßerlaufes der Regenwasserückhaltungsmaßnahme soll den Wert HQ₁, d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge (15 l pro Sekunde pro Hektar) betragen.
 - Je angefangene 8 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste "Stellplatzbäume" auf einer mind. 8 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichzeitig zu ersetzen.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Baum der Artenliste "Bäume" oder sind zwei mittel- oder kleinkronige der Artenliste "Bäume" oder fünf Großsträucher der Artenliste "Sträucher" oder "Heister" zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichzeitig zu ersetzen.
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Kreisstraße K 37 gilt Folgendes:
 - Entlang der Kreisstraße innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe bestehend aus großkronigen Linden je 15 lfdm zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichzeitig zu ersetzen.
 - Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist ein 7 m breiter Streifen parallel zur Kreisstraße mit heimischen Sträuchern der Artenliste "auwaldartiger Hartholzgemischwald" zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
 - Auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist ein 20 m bzw. 15 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von 4.200 m² Regenwasserückhaltungsmaßnahmen in naturnaher Gestaltung nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig. Notwendige Querungen und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind zulässig.
 - Innerhalb der mit 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A 39 gilt Folgendes:
 - Die vorhandene Pflanzung entlang der Autobahnböschung ist auf einer Gesamtbreite von 15 m als Waldstreifen der Waldgesellschaft "Eichen-Hainbuchenwald" mit gestuften Waldrandaufbau (Bäume I. Ordnung) und entsprechendem im Westen vorgelagerten Waldmantel aus strauchartigen Gehölzen und niedrig wachsenden Bäumen (II. Ordnung) zu entwickeln. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichzeitig zu ersetzen.
 - Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von ca. 25 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - Entlang der Autobahn gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
 - Innerhalb der mit 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:
Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von 30 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist für Außenbeleuchtung nur die Verwendung von LED Leuchten zulässig.
 - Für alle Gehölzpflanzungen gem. der Festsetzungen dieses Bebauungsplans gilt:
 - Alle festgesetzten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
 - Hinsichtlich der Pflanzungsqualität beträgt der Mindeststammumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 - 18 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 - 20 cm; bei Obstbaum-Hochstämmen sind Sämlingsunterlagen mit einer Mindestqualität von 10 - 12 cm Stammumfang zu verwenden.
 - Es sind standortgerechte Baumarten zu verwenden. Das Merkblatt "Empfohlene Herkunft forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen" ist zu beachten.
 - Entlang der Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- Hinweise:**
- Das Artenschutzrecht ist zu beachten. Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten ackerbrütender Vögel vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (vom 15.03. bis 31.08) statt zu finden.
- Artenlisten**
- Bäume:**
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Buche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, gemeine Mehlbeere, Eberesche, Winterlinde, Silberlinde
 - Heister:**
Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche
 - Sträucher:**
Feldahorn, Hainbuche, Roter Harntriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hundrose, Bittermelde-Rose, Gewöhnliche Brombeere, Echte Himbeere, Sal-Weide, Grau-Weide, schwarzer Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball
 - Stellplatzbäume:**
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Italienische Erle, Pyramiden-Hainbuche, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Vogelkirsche, Buche, Gemeine Esche, Einblättrige, Lederhülseibaum, Platane, Vogelbeere, Chinesische Stadtlinde, Traubeneiche, Zerreiche, Winterlinde, Silberlinde, Holländische Linde, Bergulme
 - Auwald - Hartholzgemischwald:**
Feldahorn, Hainbuche, Roter Harntriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Purgier-Kreuzdorn, Winterlinde, Flatter-Ulme, Feldulme, Gewöhnlicher Schneeball
 - Eichen-Hainbuchenwald:**
Stieleiche, Hainbuche, Gemeine Esche, Winterlinde, Feldahorn, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Flatterulme, Gewöhnliche Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball

- Örtliche Bauvorschriften**
- Aufgrund des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.
- § 1 Geltungsbereich**
- Räumlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" der Gemeinde Lehre in der Ortschaft Flechtort.
 - Sachlicher Geltungsbereich:
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung von Werbeanlagen.
- § 2 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur als feststehende Werbetafeln bzw. Objekte mit feststehenden Bildern und unbewegtem Licht unzulässig.
- § 3 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße 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 (NKKmVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Lehre, den 30. Nov. 2015

gez. Westphal
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 30. Nov. 2015

gez. Westphal
(Bürgermeister)

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 16.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 30. Nov. 2015

gez. Westphal
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30. Nov. 2015 ortsüblich 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. Nov. 2015 in Kraft getreten.

Lehre, den 30. Nov. 2015

gez. Westphal
(Bürgermeister)

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.

Lehre, den

(Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. *)
(*) Unvollständiges ist einwandfrei möglich. *)

Wolfsburg, den 10.11.2015

gez. J. Stein Övbl
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig

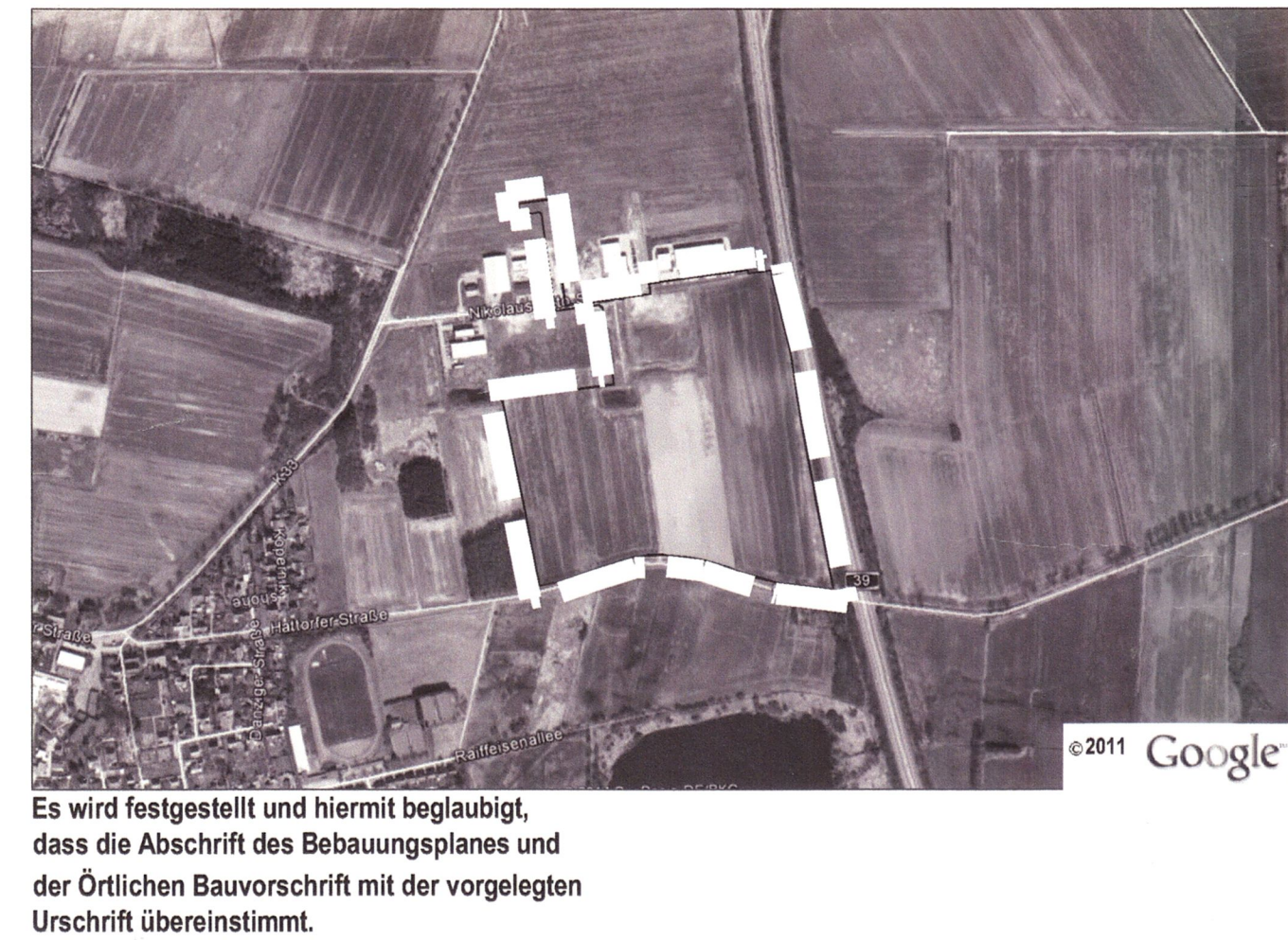
Braunschweig, den 2.11.2015

gez. MK, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 26.03.2015 bis 27.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 30. Nov. 2015

gez. Westphal
(Bürgermeister)



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

Lehre, den 05. Jan. 2016

(Bürgermeister)

**Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtort**

**Gewerbegebiet
Rückwinkel & Rückanger III
mit örtlicher Bauvorschrift**

**zugl. 2. Änd. Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger
und 1. Änd. Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II**

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung