

Bäumen, Sträuchern

id, s. textliche

, deren Böden
zeichnung

ies "Gewerbegebiet",

oder Abgrenzung des

dieser Flächen

halleistungspegel

it werden,
ich der
werden.

abhängige
onen können

iebe mit den
Möbel,

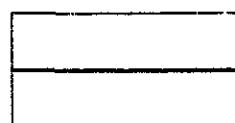
10. Im Bereich von Stellplätzen gilt folgendes:
- a) Im Bereich der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze zu versiegeln; außerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für LKW zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasser-Hauptsammler einzuleiten.
 - 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.
Zu widerhandlungen 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen



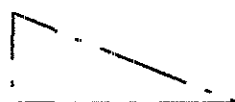
Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: Landwirtschaft

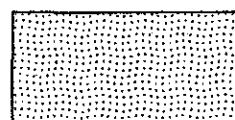


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textliche Festsetzung Ziff. 11



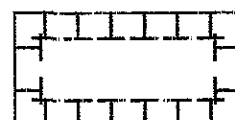
Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

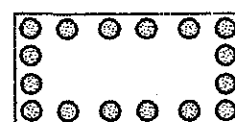


Grünfläche, privat, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

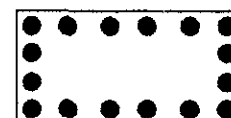
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 6



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

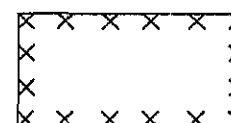


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

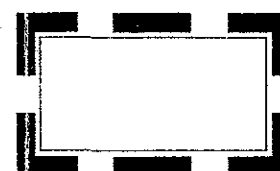
Sonstige Planzeichen



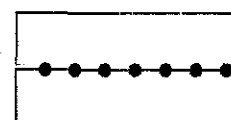
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 11



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Kennzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet", 1. Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

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:

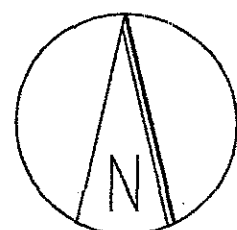
Teilfläche	L_w Tag (06.00 h - 22.00 h)	L_w Nacht (22.00 h - 06.00 h)
GEE 1	62 dB(A)	Nachtnutzungsverbot
GEE 2	65 dB(A)	45 dB(A)
GEE 3	65 dB(A)	55 dB(A)

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

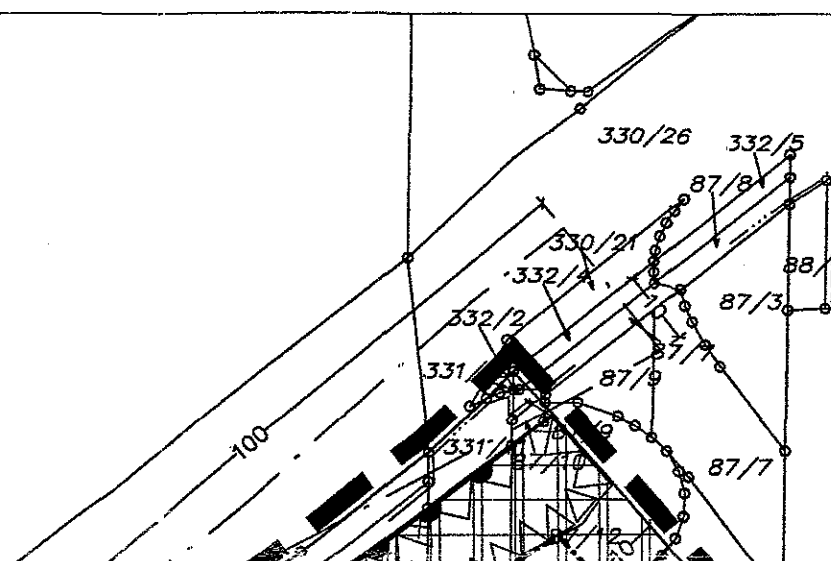
Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI - 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- 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



M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Gewerbegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 6, 8, 10

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: Landwirtschaft

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, privat, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

U
u
s.

Sonstige Planzeiche

U
F

U
e

G
1

A
M

TEXTLICHE FE

1. Das Gewerbegebiet ist
werden gem. § 1 (5) Ba
- a) Durch Betriebe in den (Lw" nicht überschritten
- | Teilfläche | Lw" Tag
(06.00 h |
|------------|---------------------|
| GEe 1 | 62 dB(|
| GEe 2 | 65 dB(|
| GEe 3 | 65 dB(|
- Schallpegelminderungen
können in Form eines S
maßgebenden Aufpunk
- Erhöhte Luftabsorbti
Pegelminderungen gerr
bezüglich der maßgebe
schalleistungspegels zu
- b) Wohnnutzungen sind ui
2. In den eingeschränkter
Sortimenten Lebensmit
elektronische Geräte, E

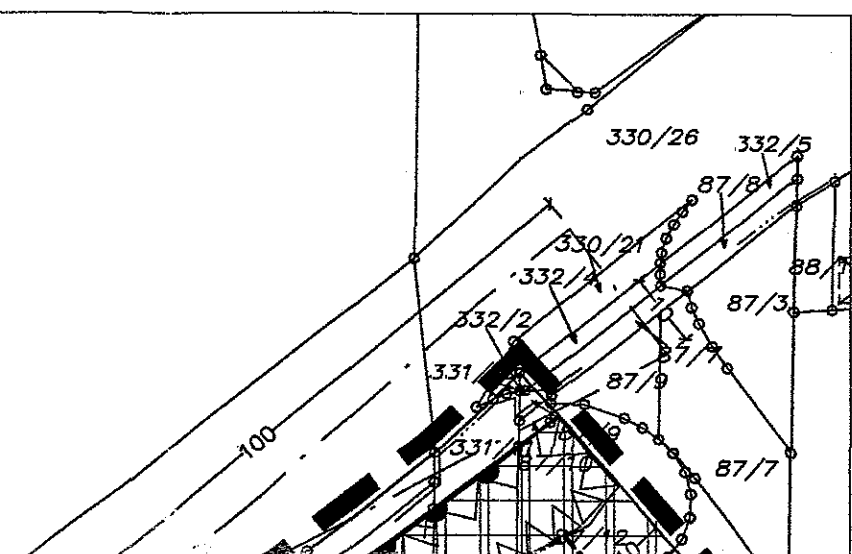
Vermessungsbüro
Müller-Stein-Stroot
Schillerstraße 62
38440 Wolfsburg
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Plangrundlage ist durch Zusammenfügen von Liegen-
schaftvermessungen, Digitalisierung der Flurkarte und
topografischen Aufnahmen unterschiedlicher Genauigkeit
entstanden. (Stand der Katasterunterlagen: 29.08.2001)

Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von
Gebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen und sonstigen
topografischen Gegebenheiten sind örtliche Kontroll-
vermessungen erforderlich. Das gleiche gilt für notwendige
genaue Abstände zwischen vorhandenen Gebäuden, Grenzen,
oder zwischen Gebäuden und Grenzen.

Wichtiger Hinweis !

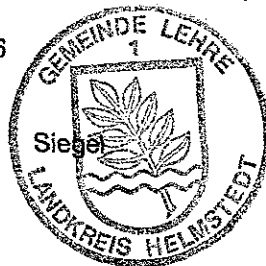
M 1:1.000



den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 12. Mai 2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)



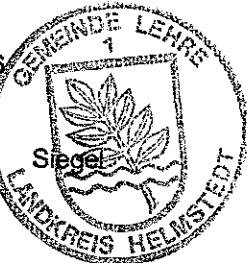
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Lehre, den 12. Mai 2006

gez. Denneberg
(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 04.09.2001). 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.

Wolfsburg, den 25.04.2006

gez. J. Stein Siegel
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 18.04.2006

gez. Klesen, gez. Schwerdt
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.11.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.12.2000 gegeben.

Lehre, den 12. Mai 2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 23.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 12. Mai 2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)



Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.05.2006 im Amtsblatt Nr. 22 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 30.05.2006 in Kraft getreten.

Lehre, den 08. Juni 2006

gez. Denneberg
(Bürgermeister)



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

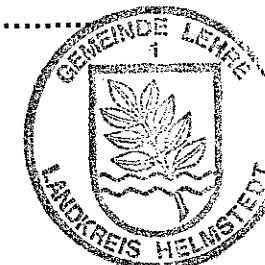
Lehre, den

(Bürgermeister)

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

Lehre, den 16. Juni 2006

Bürgermeister



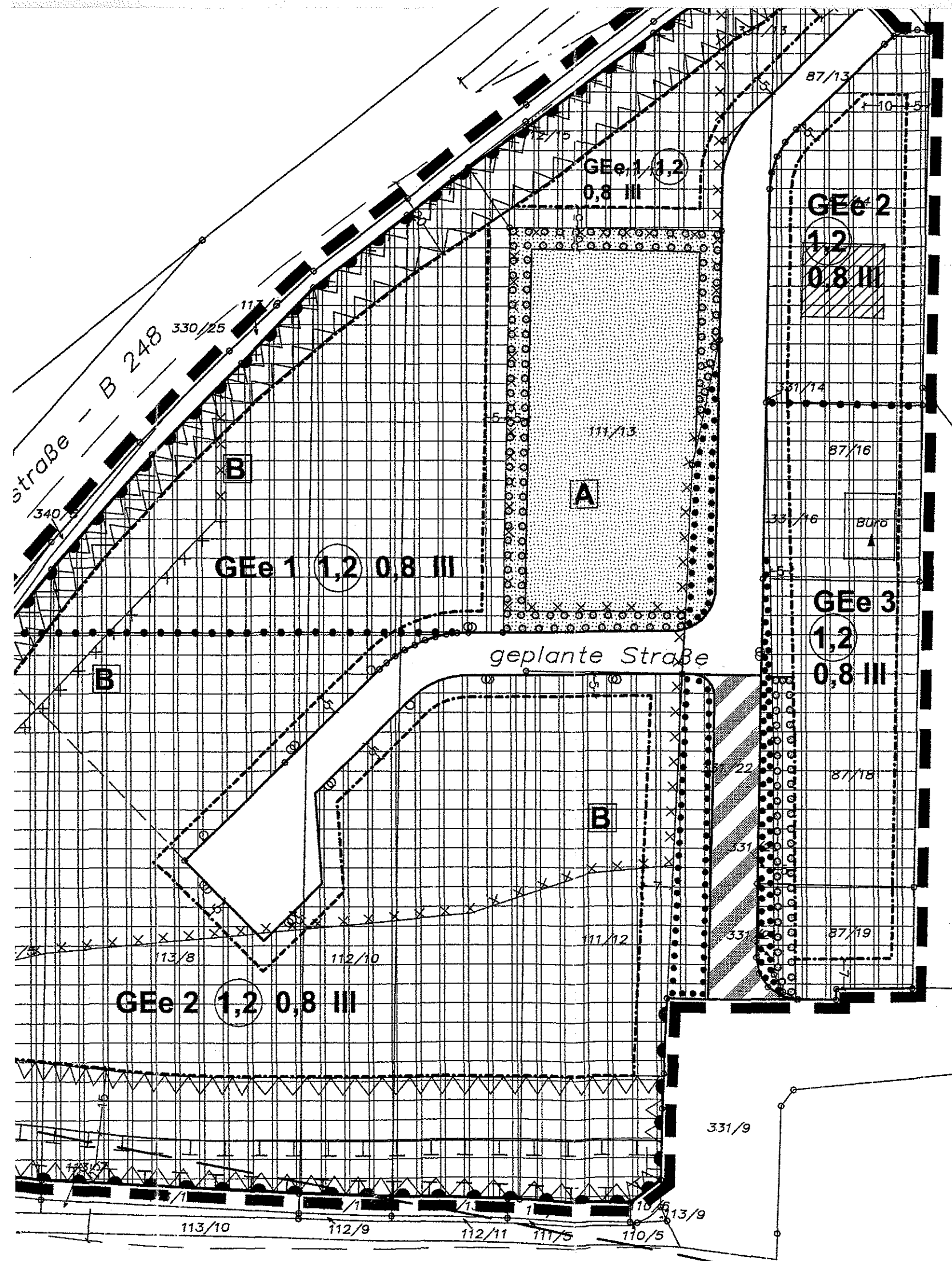
GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT WENDHAUSEN

GEWERBEGEBIET 1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN

In Kraft getretene Fassung

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



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.
6. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes Glee 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 Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den eingeschränkten Gewerbe-
gebieten Glee 1, Glee 2 und Glee 3 Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 7 a) und 7 b) vorzunehmen und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Baumabschnitte sind nur zu Verkehrssicherungszwecken zulässig.
7. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB folgendes:
 - 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 pflanzen. Für die Gesamt-bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
 - b) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen.
 - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
Zu widerhandlungen 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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt folgendes:

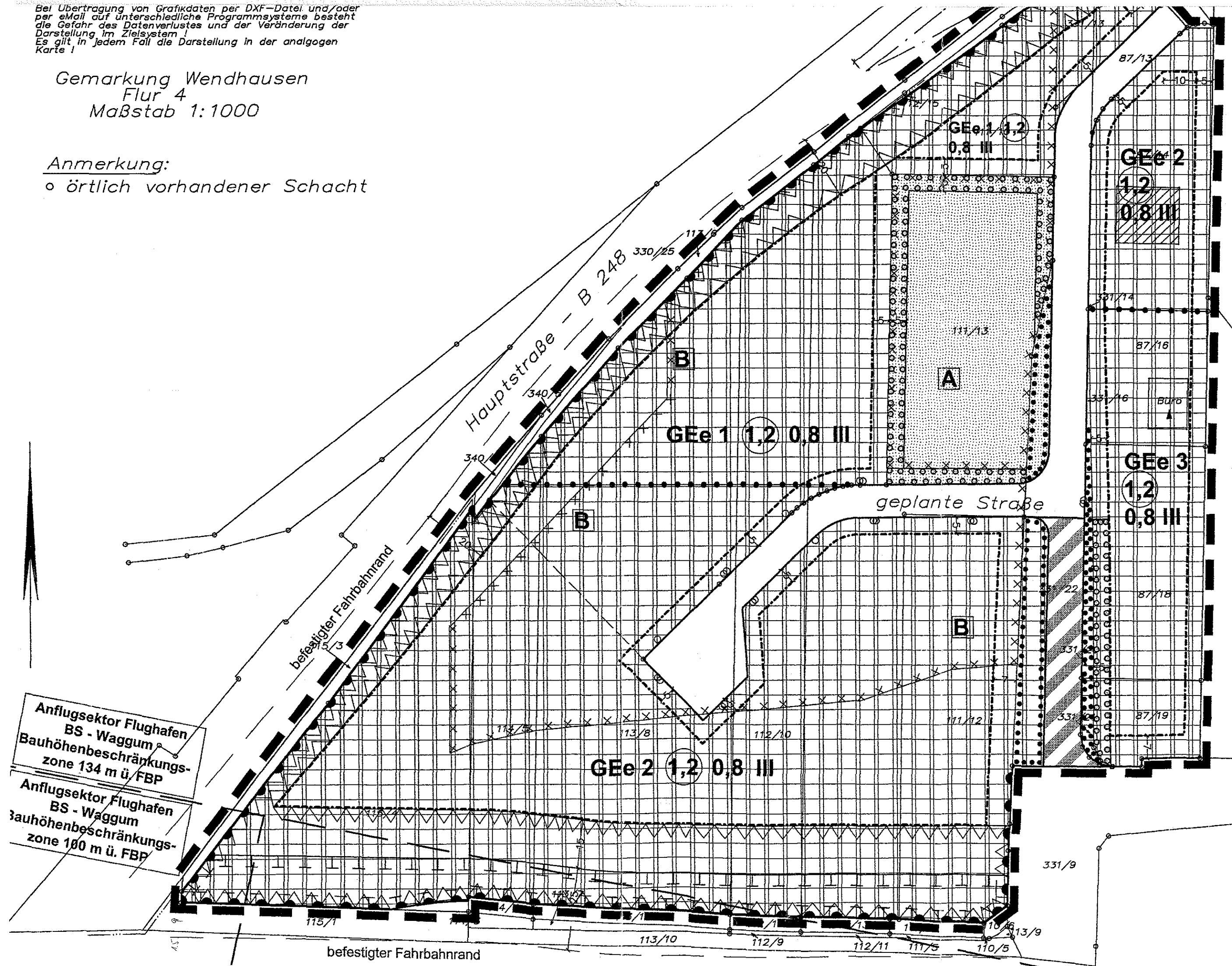
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
Zu widerhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

Bei Übertragung von Grafikdaten per DXF-Datei und/oder per eMail auf unterschiedliche Programmsysteme besteht die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Darstellung im Zielsystem!
Es gilt in jedem Fall die Darstellung in der analogen Karte!

Gemarkung Wendhausen
Flur 4
Maßstab 1:1000

Anmerkung:

o örtlich vorhandener Schacht



Zwecke nicht zulässig.

3. Innerhalb der Straßen Baumpflanzungen vorz. Je 25 lfm Planstraße i. Ziff. 7 b) genannt, zu
4. Im Bereich von Sichtdr.
 - a) Stellplätze und Garage
 - b) Nebenanlagen i.S. des über Straßenkrone. Hiervon ausgenommen
5. Innerhalb der privaten von Natur und Landsc. Die Fläche ist der natl.
6. Innerhalb des eingesc. Schutz, zur Pflege und BauGB festgesetzt. Hi. Gewerbe- gebieten GEe 1, GEe 2 vorzunehmen und ans nur zu Verkehrssicher
7. Innerhalb der Flächen Bepflanzungen" gilt ge
 - a) Je 1 m² Bepflanzungs Hartriegel, Hasel, Weiß. Die Gehölze sind arter bepflanzungsfläche si
 - b) Je 20 m² Bepflanzung Bergahorn, Feldahorn,
 - c) Die Gehölze sind zu ui Zuwiderhandlungen k
8. Als Ausgleichsmaßna der unter Ziff. 7 b) de Obstbaum zu pflanzer
9. Innerhalb der Flächen Bepflanzungen gem. § Die Gehölze sind zu u Zuwiderhandlungen k