



- Art der baulichen Nutzung**
- GEe** Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 3, 5, 6 und 9
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- OK 15 m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 9, 11
- Straßenbegrenzungslinie, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4.c und 8.d
- Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 10
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, oberirdisch, hier 380 kV Schutzstreifen 2x40 m beachten, Nutzungsbeschränkungen siehe textliche Festsetzung Ziff. 4.f-h
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4, 5, 6, 8 und 12
- Regenwasserrückhaltung
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**
- Flächen für Aufschüttungen, siehe textliche Festsetzung Ziff. 7
- 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 Festsetzung Ziff. 4, 5, 6, 8 und 12
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1
- Alltest bzw. Altlast-Verdachtsflächen, hier: Kriegseinwirkungen Hinweis: An den markierten Stellen sind Kriegseinwirkungen nicht auszuschließen. Es sind Oberflächensondierungen erforderlich.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II mit ÖBV**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger mit ÖBV** zgl. 1. Änderung **vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwicklungszentrum Nord**
- Radwegeplanung wird vom Satzungsbeschluss ausgenommen. Plan genehmigung ist bereits erfolgt
- vom Satzungsbeschluss ausgenommen Bereich

**Plangrundlage für die Bauleitplanung**

Gewerbegebiet Rückwinkel und Rückanger II  
Auftragsnummer: 128P1001 | Datum: 18.06.2013

Gemeinde: Lehre  
Gemarkung: Flechtorf  
Flurstück: 10; 11  
Flurstücke: 236/7; 7; 3, 4, 5, 6, 11/5

Höhen: NN-Höhen, Lagebezugssystem: ETRS89

Vermessungsstelle:  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Wendlandstraße 26 · 38100 Braunschweig  
Tel: 0531 / 24495-0  
Fax: 0531 / 24495-18  
E-Mail: info@der-Vermesser.de  
http://www.der-Vermesser.de

Maßstab 1:1000

- Textliche Festsetzungen**
1. Im Gewerbegebiet gilt Folgendes:
- a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig.  
Ausnahmsweise 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 Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes beträgt.
- b) Entlang der A 39 ist in einer Zone von 70 m ab Fahrbahnmittelle die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen unzulässig. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm ist für Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume im übrigen Geltungsbereich 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 Straßen in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI wie im Plan gekennzeichnet. Der Einzelfallaufwuchs ist zulässig.
2. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (OK) ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschlossene Punkt des Gebäudes.
3. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten gilt Folgendes:
- a) Das auf den Grundstücken auf versiegelten und/oder Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Regenwasserrückhaltmaßnahme soll den Wert HQ1, d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge betragen.
- b) Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubb Baum der Artenliste "Stellplatzbäume" auf einer mind. 8 m<sup>2</sup> großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- c) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Baum der Artenliste "Bäume" oder zwei mittel- oder kleinkronige Bäume der Artenliste "Bäume" oder fünf Großsträucher der Artenliste "Sträucher" oder "Heister" zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
4. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Kreisstraße K 33 gilt Folgendes:
- a) 30 % der Fläche, die nicht zur Regenwasserrückhaltung oder für Aufschüttungen genutzt wird, ist mit Gehölzen der Artenlisten "Bäume" und "Sträucher" in einer parkartigen Struktur zu bestocken (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume) mit je 2 qm Bepflanzungsfläche für ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher"; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 200 qm Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen. Bei der Umsetzung sind die ESAB ("Empfehlungen zum Schutz vor Aufrall auf Bäume") und die RPS 2009 ("Richtlinie für passive Schutzrichtungen") zu beachten.
- b) Die übrige Fläche ist als Ruderalflur zu entwickeln. Eine Mahd ist alle 3 - 4 Jahre zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.
- c) Entlang der Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
- d) Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Regenwasserrückhaltmaßnahmen nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.
- e) Auf der Fläche für Aufschüttungen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 7 ist je 2 qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- f) Innerhalb des Sicherheitsabstandes von 10,0 m um den Mastlandort sind Abgrabungen unzulässig. Für Unterhaltungsmaßnahmen bleibt der Mastlandort ständig zugänglich.
- g) Innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung sind Aufschüttungen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.
- h) Innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung bestehen Aufwuchsbeschränkungen für Gehölzbestände. Die Pflanzung groß- und mittelkroniger Bäume (I. und II. Ordnung) ist nicht zulässig. Zugelassen sind je 2 qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher"; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind 2 kleinkronige Bäume (II. Ordnung) gem. Artenliste "Bäume".
5. Zu pflanzende Bäume großkroniger Arten sind mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe und klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu wählen.
6. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 6 m<sup>2</sup> Fassadenfläche ohne Tür und Tor alle 2 m je eine Pflanze der Artenliste "Kletterpflanzen" zu setzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.  
Diese Festsetzung ist vom Satzungsbeschluss ausgenommen
7. Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen entlang der Kreisstraße 33 ist in einer Breite von 6 m unbelasteter Bodenaushub in einer Höhe von 2 m aufzuschütten. Hiervon ausgenommen sind die Mastenstandorte der Freileitung. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zu dem Mastenstandort ist einzuhalten.
8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A 39 gilt Folgendes:
- a) Die Fläche ist mit einem gestuften Waldrandaufbau mit Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen (II. Ordnung) zu gestalten.
- b) Je 4 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen.
- c) Das Pflanzgut hat den Vorgaben des Forstvermehrungsplanungsgesetzes und den Herkunftsempfehlungen (Empfohlene Herkunft für forstliche Vermehrungsgüter für Niedersachsen und Schleswig-Holstein) zu entsprechen.
- d) Entlang der Autobahn gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
9. Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist für Außenbeleuchtung nur die Verwendung von HSE oder LED Leuchten zulässig.
10. Innerhalb des Sichtdreiecks ist Bewuchs mit mehr als 1 m Höhe über der Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
11. Entlang des westlichen Fahrbahnrandes der Kreisstraße K 33 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die vorhandenen Lindenbestände im Norden zu ergänzen. Alle 20 m ist je eine Linde (Tilia cordata), 5 x v. mDb, 200 - 300, 400 - 500, StU 35 - 40, als Leitkormor für die Fledermäuse zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die Leitungsschutzstreifen.
12. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 13/2 Flur 11 Gemarkung Flechtorf gilt Folgendes:
- a) Die Fläche ist als Baum-Strauchhecke zu entwickeln.
- b) Je 2 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 20 qm Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.  
Diese Festsetzung ist vom Satzungsbeschluss ausgenommen

- Artenlisten**
- a) Bäume:  
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Buche, Weißdorn, Esche, Vogelkirsche, Wildbirne, Holzapfel, Steinweissel, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, gemeine Mehlebeere, Eberesche, Winterlinde, Feldulme
- b) Heister:  
Feldahorn, Hainbuche, Esche, Traubenkirsche, Stieleiche, gemeine Mehlebeere, Vogelbeere, Winterlinde, Feldulme, Eberesche
- c) Sträucher:  
Feldahorn, Kornelkirsche, roter Hartfegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, gemeiner Wehdorn, Hundsrösche, echte Himbeere, Salweide, schwarzer Holunder, Traubenholunder, Eberesche, gewöhnlicher Schneeball
- d) Saumgehölze:  
Salweide, Bruchweide, Purpurweide, Mandelweide, Korbweide
- e) Straßenbäume:  
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Bergulme
- f) Stellplatzbäume:  
Spitzahorn, Italienische Eiche, Pyramiden-Hainbuche, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Einblättrige Ledersüßholzwurzel, Platane, Chinesische Stadtbirne, Traubeneiche, Zerreiche, Stieleiche, Winterlinde, Silberlinde, Holländische Linde, Kaiserlinde
- g) Kletterpflanzen:  
Efeu, Gelbblättrigen, Wilder Wein

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 11. Okt. 2013

gez. Westphal (Bürgermeister)

**Verfahrensvermerk**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 11. Okt. 2013

gez. Westphal (Bürgermeister)

**Planunterlagen**

Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 LGLN  
Landwirtschaftsministerium und Landesregierung Niedersachsen  
Regionaldirektion Wülfing

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgeschriebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 12.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 11. Okt. 2013

gez. Westphal (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgeschriebenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 12.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 97 NBauO) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 11. Okt. 2013

gez. Westphal (Bürgermeister)

**Bekanntmachung und In-Kraft-Treten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.10.2013 durch Veröffentlichung unter www.lehre.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.10.2013 in Kraft getreten.

Lehre, den 04. Nov. 2013

gez. Westphal (Bürgermeister)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (Planverfasser)**

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

..... den .....

(Bürgermeister/ Gemeindedirektor)



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

Lehre, den 11. Okt. 2013

gez. Westphal (Bürgermeister)

**Gemeinde Lehre  
Ortschaft Flechtorf**

**Gewerbegebiet  
Rückwinkel & Rückanger II  
mit örtlicher Bauvorschrift  
zugl. 1. Änderung Gewerbegebiet  
Rückwinkel & Rückanger  
Bebauungsplan**

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

© 2013 Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte  
© 2013 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2011 LGLN