

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEe

Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl

FH 8,5m

Firsthöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

TH 6,0m

Traufhöhe als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 3

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie zu deren Betrieb erforderliche Lagerplätze zulässig.

1.2 Handel an Endverbraucher ist nur ausnahmsweise zulässig, soweit er im Zusammenhang mit der Produktion oder Verarbeitung eines Gewerbebetriebs im Geltungsbereich steht und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

1.3 Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden, die den Gewerbebetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

1.4 Unzulässige Nutzungen sind: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gastronomie, Beherbergungs- und Vergnügungstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.5 Gegenüber dem Straßenverkehrslärm sind für betriebsbezogene Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume im Geltungsbereich ein baulicher Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sicherzustellen, ggf. über einen Einzelfallnachweis im Rahmen der Baugenehmigung.
2. Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Traufhöhe als Höchstmaß festgesetzt. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist

a) bei geneigten Dächern die Schnittlinie der traufseitigen äußeren Außenwandebene mit der oberen Dachhautoberfläche und

b) bei Flachdächern die höchste Oberkante der äußeren Außenwandebene (Attika-Höhe).

2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Die Überschreitung der festgesetzten Höhen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Klimaanlagen, Antennen etc.) ist im technisch erforderlichen Umfang zulässig.

2.3 Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den höchsten Punkt der vorhandenen Geländeoberfläche im durch Baugrenzen umschlossenen Bereich.
3. Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

- § 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbehalle Flechtorf" der Gemeinde Lehre in der Ortschaft Flechtorf.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Einbindung und Gestaltung von Werbeanlagen.

§ 2 Anforderungen an die Einbindung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur als ortsfeste, statische Tafeln bzw. Objekte zulässig, unzulässig sind Wechselanzeigen mechanischer oder optischer Art (z.B. Prismenwender, Rollband, Videowand, Beamer, Lauflichtanzeige).

(3) Die Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend sein oder als Objekt beleuchtet werden, eine Beleuchtung ganzer Fassaden ist unzulässig. Beleuchtung darf nicht blinken oder die Farbe wechseln.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können 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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lehre, den 16. Dez. 2016

gez. Busch  
(Bürgermeister)

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

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 01.09.2016 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 16. Dez. 2016

gez. Busch  
(Bürgermeister)

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

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

© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 21. Dez. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.03.2016). 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

Lehre, den 21. Dez. 2016

gez. Busch  
(Bürgermeister)

Siegel

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)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR

Waisenhausdamm 7

38100 Braunschweig.

Lehre, den 16. Dez. 2016

gez. TS, gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.05.2016 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 24.06.2016 bis 25.07.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 16. Dez. 2016

gez. Busch  
(Bürgermeister)

Siegel

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

Lehre, den 19. Jan. 2017

gez. Busch  
(Bürgermeister)

Gemeinde Lehre  
Ortschaft Flechtorf

Gewerbehalle Flechtorf  
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

2016 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (M 1:1000)  
2016 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
2016 Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2015) LGLN