

Art der baulichen Nutzung

GEe

Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung

1,2

Geschossflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse

VKZ 0,05

Verkaufsflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziffer 4

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtdreieck, siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9

A / B

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet 1. Änderung"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Autorastpark Wendhausen"

Richtungssektor

vom Satzungsbeschluss ausgenommen

Textliche Festsetzungen

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Fläche werden wie folgt eingeschränkt:
- 1.1 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>g</sub> nicht überschritten wird.

Im Gewerbegebiet GEe1A und GEe1B sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>ex</sub> weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)			
Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht	
GEe1A	60	30	
GEe1B	60	46	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBL 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>g</sub> nicht überschritten wird.

Bei einem rechnerischen Nachweis der einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ist von dem in der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren (Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) beschriebenen Rechenverfahren mit folgenden Parametern auszugehen:

Mittlere Quellhöhe: 3,0 m über anstehendem Gelände

Mittelfrequenz: 500 Hz

C0 (l) = C0 (n) = 0 dB

Luftfeuchte: 70 %

Lufttemperatur: 10°C

Luftdruck: 113 mbar

alternativer Bodeneffekt nach Kap. 7.3.2 der ISO 9613-2.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenerschallleistungspegels zugerechnet werden.

- 1.2 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich Emissionskontingente L<sub>ex</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>ex,zus</sub>:

Teilgebiet	Richtungssektor	Zusatzkontingent L <sub>ex,zus</sub>
GEe1A, GEe1B	45° - 260°	5 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L<sub>ex,j</sub> durch L<sub>ex,j</sub> + L<sub>ex,zus,k</sub> zu ersetzen ist. Norden = 0° = 360°

- 1.3 Wohnnutzungen jeglicher Art sind unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet GEe 1A und GEe 1B sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel, elektronische Geräte sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Betriebe für Glücksspiele, sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Zulässig ist der Lebensmitteleinzelhandel gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3.
3. Im Gewerbegebiet GEe 1A und GEe 1B im Änderungsbereich A darf die Verkaufsfläche 800 m² (Verkausflächenzahl VKZ 0,05) für Lebensmittelsortimente nicht überschreiten.
- 3.1 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.
- 3.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.
4. In der abweichenden Bauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften über die offene Bauweise, Abweichend davon sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
5. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und aufliegende Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.
6. 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.
7. Als Ausgleichsmaßnahme ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 8.2) der textlichen Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
8. Im Bereich von Stellplätzen gilt Folgendes:

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.
- 8.1 Im Bereich der mit [B] gekennzeichneten Fläche sind alle Stellplätze zu versiegeln; außerhalb der mit [B] gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für Lkw zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasser-Hauptsammler einzuleiten.

8.2 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.

8.3 Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

9. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist entlang der Landesstraße eine gem. § 24 (1) NStrG von der Bebauung freizuhaltende Flächen von 20 m Breite ab befestigtem Fahrbahnrand festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nur mit Zustimmung des Straßenbausträgers errichtet werden. In diesen Bereichen gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

10. Eine Bebauung des Gewerbegebietes GEe 1A in dem mit [B] gekennzeichneten Teilbereich ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:  
Das Bauwerk ist mit einer passiven Gasdrainage aus Glas Sand-Gemisch mit maximalem Feinkornanteil von 5 % lageweise verdrichtet zu errichten. Die Drainage ist nach außen über Drainröhrle oder Dränkanäle an die Umgebungsluft zu führen.

Kennzeichnung

Innerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen befindet sich die "Altdeponie 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 Bauschuttedeponie.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 11. Aug. 2014

gez. Westphal  
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05. März 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 11. Aug. 2014

gez. Westphal  
(Bürgermeister)

Planunterlage  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2014 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Wolfsburg, Katasteramt Heimerdt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.2014).

Wolfsburg, den 31.07.2014

gez. J. Stein, ObVt  
(Amtl. Vermessungsstelle)

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 28.7.2014

gez. MK, gez. H. Schwerdt  
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05. März 2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21. März 2013 bis einschl. 22. April 2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 11. Aug. 2014

gez. Westphal  
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 24.07.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 11. Aug. 2014

gez. Westphal  
(Bürgermeister)



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

20. Nov. 2014  
Lehre, den .....  
(Bürgermeister)



Gemeinde Lehre  
Ortschaft Wendhausen

Gewerbegebiet 2. Änderung  
zugl. Autorastpark Wendhausen 1. Änderung

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung  
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig