

Schutz, zur Pflege

sonstigen

urschutzrechts

unterliegen,

ungen zum Schutz  
sschutzgesetzes, hier:

g Ziff. 7

gsplans "An der Mühle"

er nachweist, dass am  
n Dorfgebiet und dem

lesilos mit einer max.

5. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Kennzeichnung 1 ist eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff der im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) vorbereitet wird, durchzuführen.  
Diese etwa 10.000 m<sup>2</sup> große Fläche ist mit standortgerechten Laubgehölzen wie den unter Ziff. 5 dieser textlichen Festsetzungen genannten Arten in lockeren Gruppen zu bepflanzen.  
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und ggf. zu ersetzen.  
Bei der Bepflanzung ist die Einhaltung eines 10 m breiten Freiraumes entlang der Schunter zu beachten.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB.  
Für die Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:  
a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Kornelkirsche, eingrifflicher Weißdorn innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes zu pflanzen.  
b) Die Gehölze sind Artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen mind. je 150 m<sup>2</sup> groß sein.  
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
7. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Immissionsschutzwall bzw. eine Immissionsschutzwand mit einer Mindesthöhe von 4,00 m bis max. von 4,50 m vorzusehen. Bezugspunkt für die Höhenermittlung sind die Höhenangaben der drei festgelegten Messpunkte A, B und C. Sofern die Lärmschutzwand Bestandteil des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Fläche (D) ist, gilt die Höhenbeschränkung gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2d.
8. Ausnahmsweise können innerhalb der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" auch Gebäude zugelassen werden, wenn sie bezüglich der Schallemissionen eine Schirmwirkung entfalten, die derjenigen der erforderlichen Lärmschutzwand oder des erforderlichen Lärmschutzwalles entspricht, und selbst keine Emissionen in benachbarte Baugebiete abgeben; die Fläche ist insoweit überbaubar.  
Die Höhe der baulichen Anlagen darf 4,50 m nicht überschreiten.  
Bezugspunkt für die Höhenermittlung sind die Höhenangabe der drei festgelegten Messpunkte A, B und C.

**HINWEIS:**

Durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt ist eine Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Schunter beabsichtigt. Für den Bereich der Schunter soll in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgesetzt werden.

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 28 März 2006

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

**Verfahrensvermerke**

Aufstellungsbeschluss

Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.11.2005 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.12.2005 bis 06.01.2006 gem. § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Lehre, den 28 März 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 28 März 2006

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

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

Lehre, den 09. Mai 2006

(Bürgermeister)

**Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 07.04.2006 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Helmstedt bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 07.04.2006 in Kraft getreten.

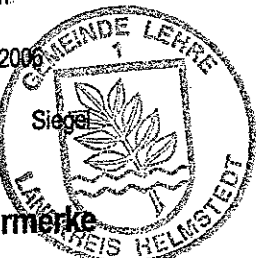
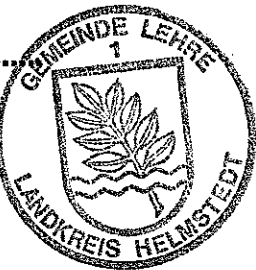
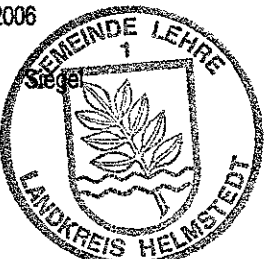
Lehre, den 19 April 2006

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)

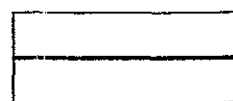
**Verletzung von Vorschriften**  
innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3, Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

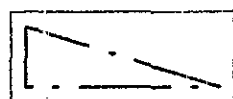
(Bürgermeister)



## Verkehrsflächen

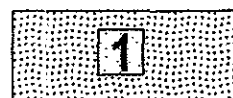


Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

## Grünflächen



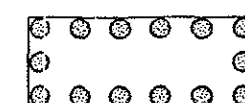
Grünfläche, privat, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

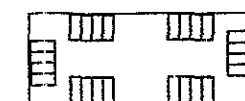


Wasserflächen, Schunter

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 6



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet "Schuntertal",  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen,  
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

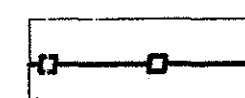
## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



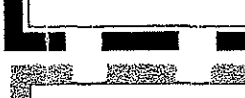
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Immissionsschutzanlagen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7 und 8



hier: Immissionsschutzwand, ggf. zugl. Baugrenze, s. textliche Festsetzung Ziff. 7



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Mühle"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Industriegebiet ist gem. § 1 (5) BauGB wie folgt eingeschränkt:  
Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind Nutzungen nur zulässig, wenn der Betreiber nachweist, dass am nächstgelegenen Punkt der überbaubaren Flächen in der Nachbarschaft (gegenüber dem Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet) folgende Schalldruckpegel nicht überschritten werden:  
tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)  
nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A)  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (A) ist die Errichtung von drei Getreidesilos mit einer max. Höhe von 110,80 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
  - Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (B) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max.



# PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

## Art der baulichen Nutzung

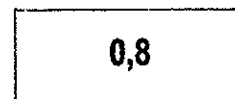


Industriegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 - 3

## Maß der baulichen Nutzung

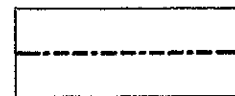


Baumassenzahl



Grundflächenzahl

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

## Verkehrsflächen

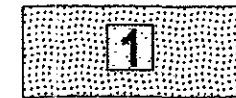


Straßenbegrenzungslinie



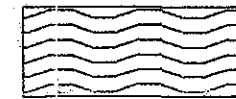
Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

## Grünflächen



Grünfläche, privat, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, Wasserabflusses

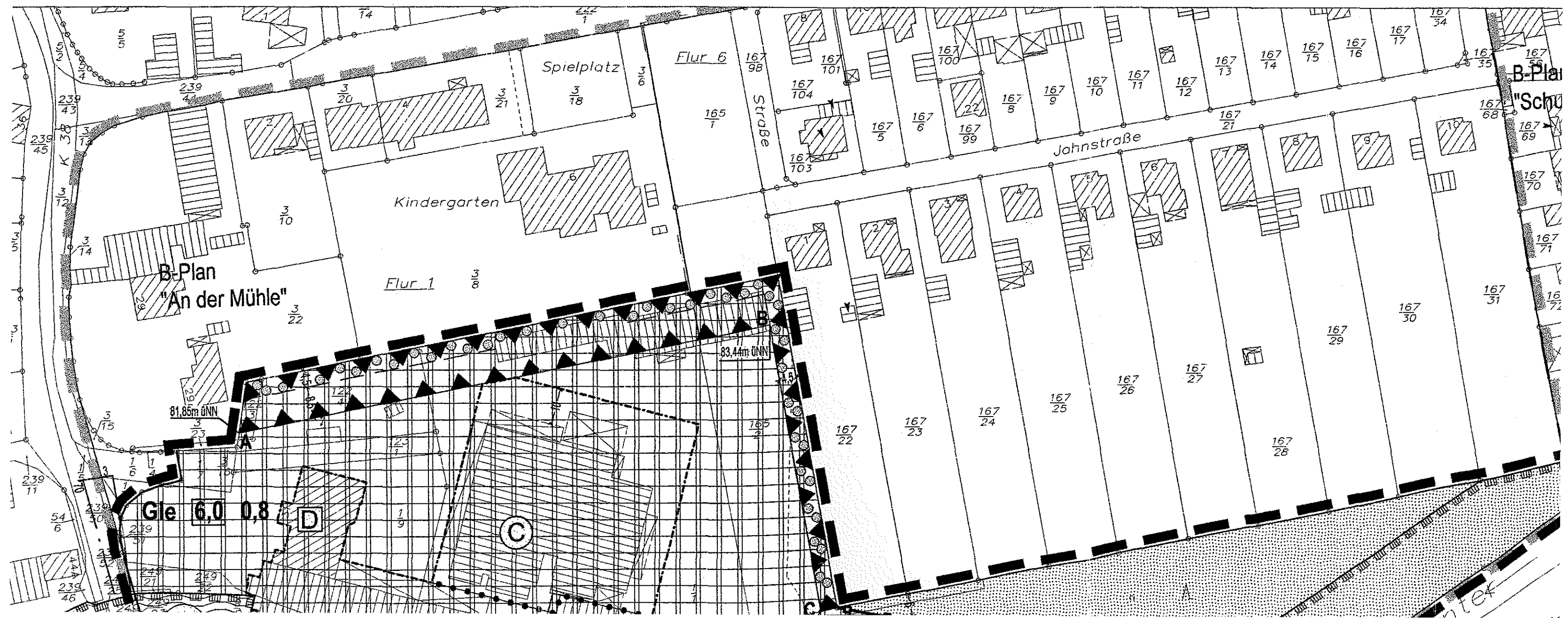


Wasserflächen, Schunter

**LANGGRUNDLAGE FÜR DIE BAULEITPLANUNG**  
**Bebauungsplan „An der Mühle“ 1. Änderung**

Ort	Flur	Maßstab	Datum
Flur	1:10.00	09.07.03	
Flur	1,5,7	mehrere	

Vermessungsstelle:  
Dipl.-Ing. Andreas Schmidt  
Öffentlich bestellter Vermessungsing.  
Wendenstraße 25  
38100 Braunschweig  
Tel: 0531 / 24495-0  
Fax: 0531 / 24495-10  
eMail: andreas.schmidt@vermessungsstelle.de



Höhenangaben der drei festgelegten Messpunkte A, B und C. Sofern die Lärmschutzwand Bestandteil des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Fläche (D) ist, gilt die Höhenbeschränkung gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2d.

ungen zum Schutz  
schutzgesetzes, hier:

8. Ausnahmsweise können innerhalb der "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" auch Gebäude zugelassen werden, wenn sie bezüglich der Schallemissionen eine Schirmwirkung entfalten, die derjenigen der erforderlichen Lärmschutzwand oder des erforderlichen Lärmschutzwalles entspricht, und selbst keine Emissionen in benachbarte Baugebiete abgeben; die Fläche ist insoweit überbaubar.  
Die Höhe der baulichen Anlagen darf 4,50 m nicht überschreiten.  
Bezugspunkt für die Höhenermittlung sind die Höhenangabe der drei festgelegten Messpunkte A, B und C.

#### HINWEIS:

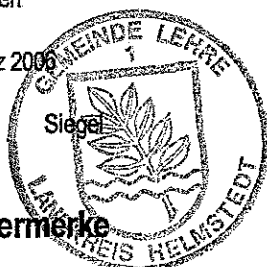
Durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Helmstedt ist eine Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes der Schunter beabsichtigt. Für den Bereich der Schunter soll in der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgesetzt werden.

#### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 28. März 2006

gez. Denneberg  
(Bürgermeister)



#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Lehre, den 28. März 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 09.07.03).  
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.

Braunschweig, den 27.02.06

gez. Schmidt      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 23.2.2006

gez. Klesen, gez. Schwerdt  
(Planverfasser)

##### Öffentliche Auslegung

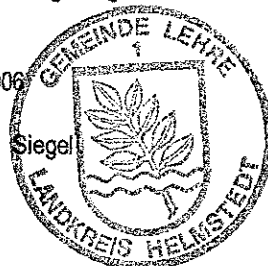
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.06.2004 bis 12.07.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 28. März 2006

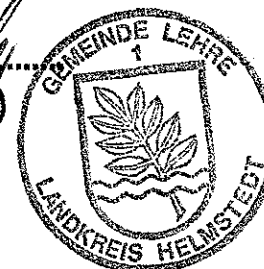
gez. Denneberg  
(Bürgermeister)



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

Lehre, den 09. Mai 2006

(Bürgermeister)



**GEMEINDE LEHRE  
ORTSCHAFT FLECHTORF**

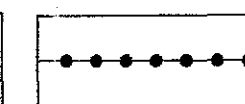
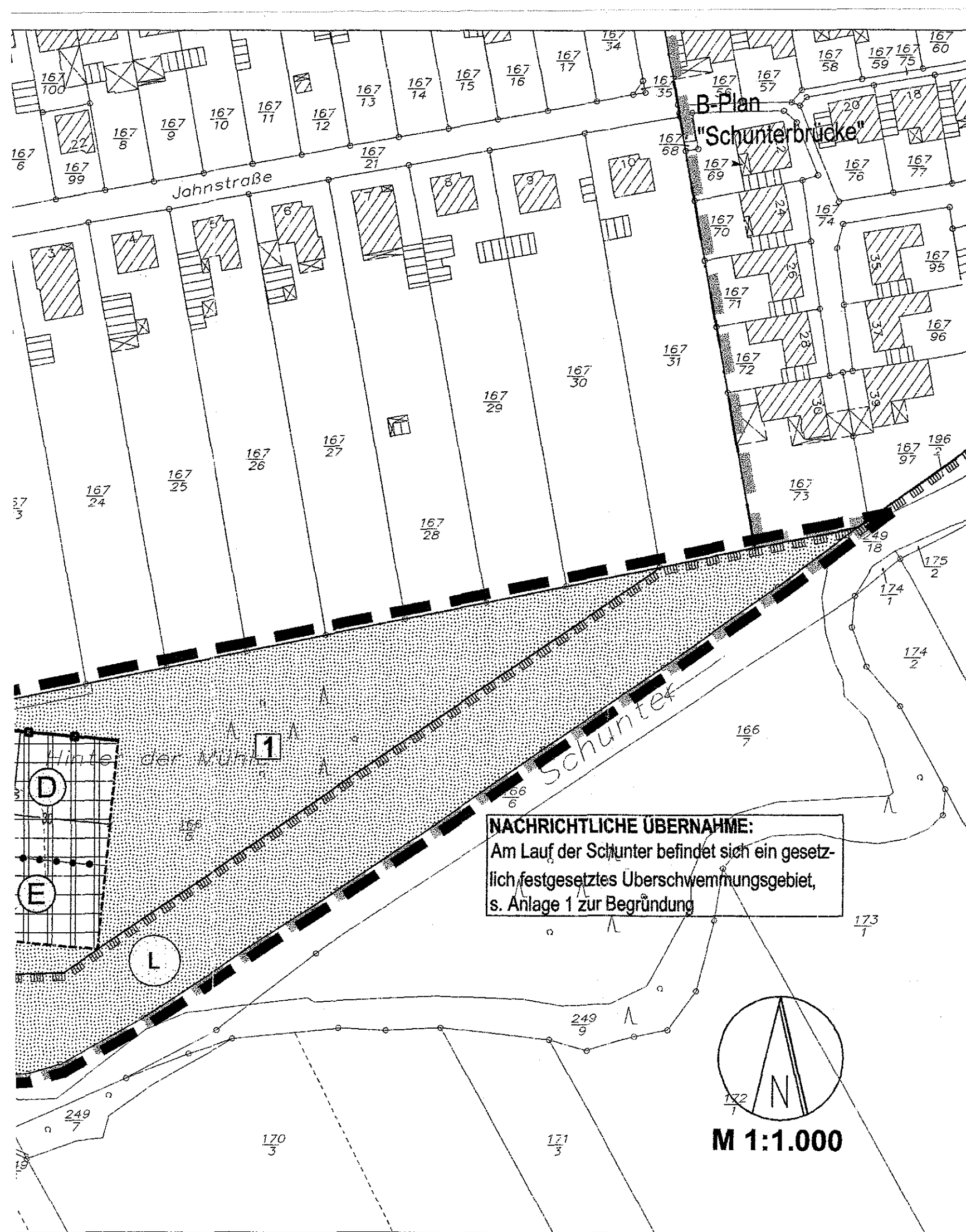
**AN DER MÜHLE  
1. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: In Kraft getretene Fassung

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

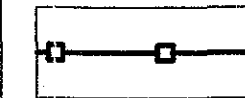




Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Immissionsschutzanlagen, s. textliche Fesetzung Ziff. 7 und 8



hier: Immissionsschutzwand, ggf. zugl. Baugrenze, s. textliche Fesetzung Ziff. 7



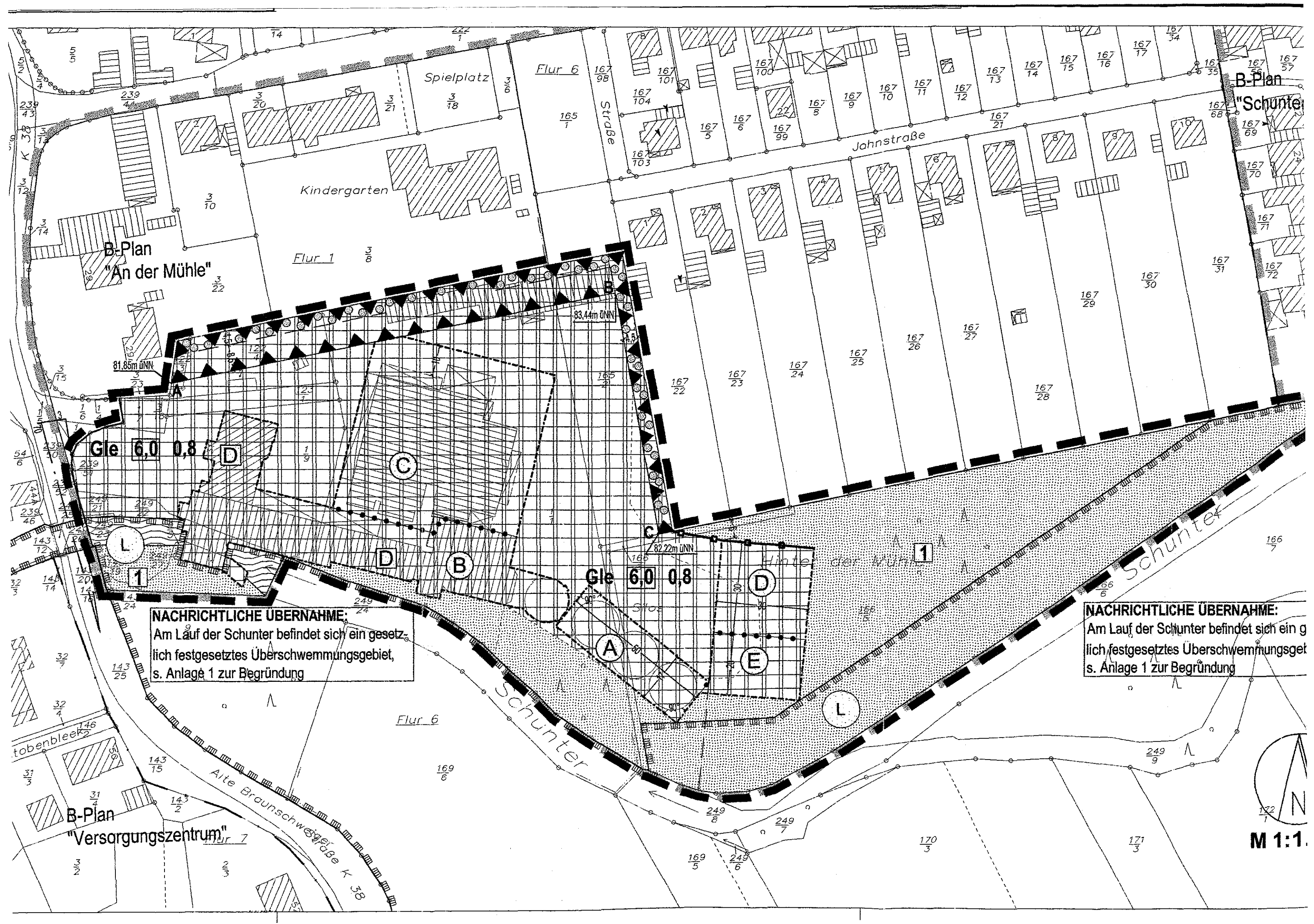
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Mühle"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Industriegebiet ist gem. § 1 (5) BauGB wie folgt eingeschränkt:  
Im eingeschränkten Industriegebiet (Gle) sind Nutzungen nur zulässig, wenn der Betreiber nachweist, dass am nächstgelegenen Punkt der überbaubaren Flächen in der Nachbarschaft (gegenüber dem Dorfgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet) folgende Schalldruckpegel nicht überschritten werden:  
tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) 60 dB(A)  
nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A)  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
- Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (A) ist die Errichtung von drei Getreidesilos mit einer max. Höhe von 110,80 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig (übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
  - Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (B) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 133 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig (übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
  - Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (C) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 139 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig (übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).
  - Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (D) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 93 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.
  - Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. (E) ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit einer max. Höhe von 96 m ü. NN einschl. Dachaufbauten, zulässig.
- Je 1,5 lfm Fassade der überbaubaren Fläche (D) und (E) ist je eine Kletterpflanze bzw. bei aufgeständerter Bauweise sind je Stütze je 3 Kletterpflanzen wie Efeu, Geißblattarten, Wilder Wein zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
  - Stellplätze und Garagen
  - 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.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan)



B-Plan  
"An der Mühle"

B-Plan  
"Schunter"

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**  
Am Lauf der Schunter befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, s. Anlage 1 zur Begründung

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**  
Am Lauf der Schunter befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, s. Anlage 1 zur Begründung

N  
M 1:1