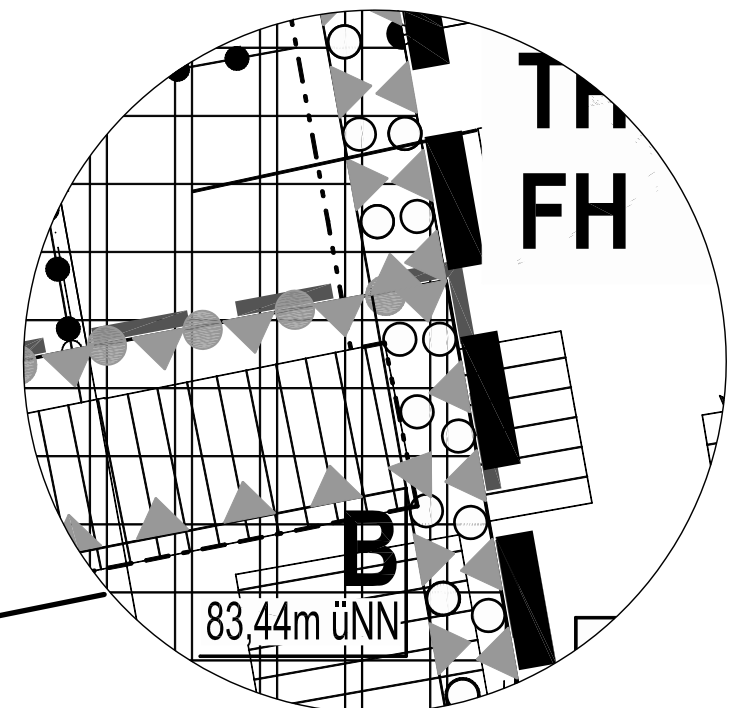
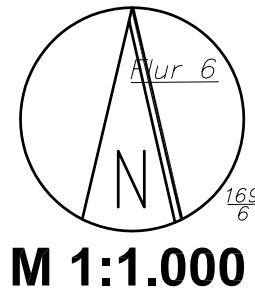
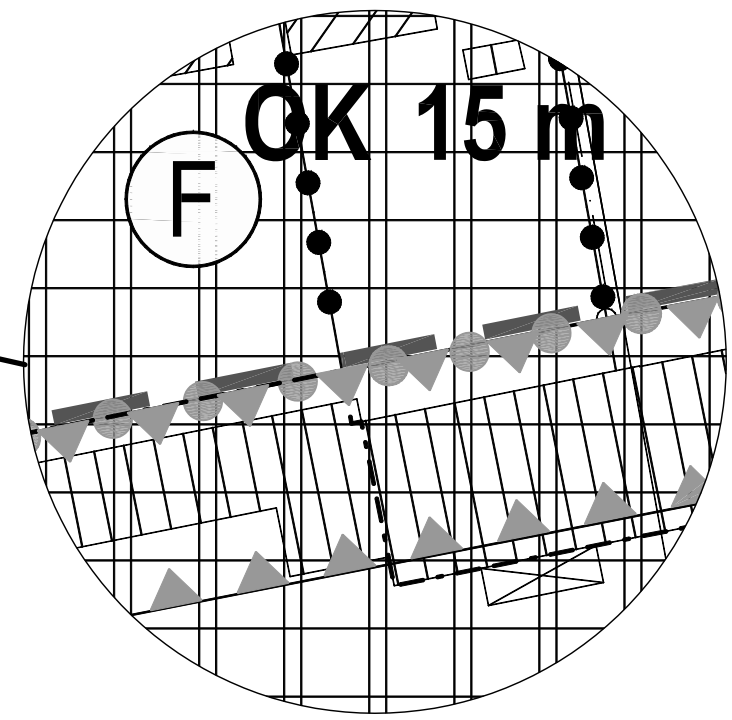


**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
 Am Lauf der Schunter befindet sich ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet, s. auch Anlage 1 zur Begründung



Details M 1 : 500



**GEMEINDE LEHRE  
 ORTSCHAFT FLECHTORF**

**AN DER MÜHLE  
 2. Änderung**

**BEBAUUNGSPLAN**

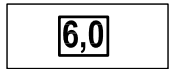
## PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

### Art der baulichen Nutzung

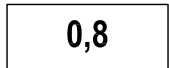


Industriegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziff. 1 - 3

### Maß der baulichen Nutzung



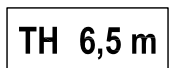
Baummassenzahl



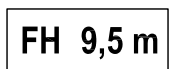
Grundflächenzahl



Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.f

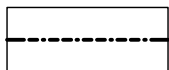


Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.f

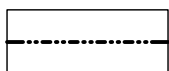


Firsthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Ziff. 2.f

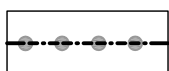
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

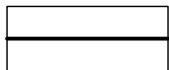


Baulinie,  
ggf. zugl. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

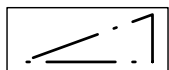


Baugrenze, zugl. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

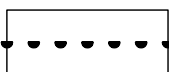
### Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

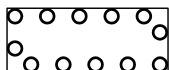


Sichtdreieck, siehe textliche Festsetzung Ziff. 4

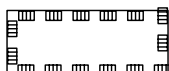


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 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, siehe textliche Festsetzung Ziff. 5



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

**GEMEINDE LEHRE  
ORTSCHAFT FLECHTORF**

**AN DER MÜHLE  
2. Änderung**

**BEBAUUNGSPLAN**  
Stand: § 10 (3) BauGB  
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Walsenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

## Sonstige Planzeichen



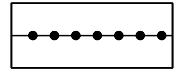
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
"AN DER MÜHLE" 2. ÄNDERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"AN DER MÜHLE"



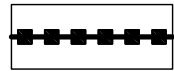
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"AN DER MÜHLE" 1. ÄNDERUNG



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz  
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
hier: Immissionsschutzanlagen, ggf. zugl. Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6



hier: Immissionsschutzwand, zugl. Baugrenze, siehe textliche Festsetzung Ziff. 6

## Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6a) BauGB



gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet



in Aussicht genommenes Überschwemmungsgebiet entsprechend des  
Entwurfes des RROP 2007

**GEMEINDE LEHRE  
ORTSCHAFT FLECHTORF**

**AN DER MÜHLE  
2. Änderung**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: § 10 (3) BauGB

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. a) Die im Industriegebiet zulässigen betrieblichen Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe im Gebiet Gle 1 - 4 dürfen die folgenden flächenbezogenen Schall-Leistungspegel Lw" nicht überschritten werden:

	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
Gle 1	60 dB (A)	45 dB (A)
Gle 2	67 dB (A)	57 dB (A)
Gle 3	65 dB (A)	40 dB (A)
Gle 4	61 dB (A)	40 dB (A)


Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Ausgabe Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

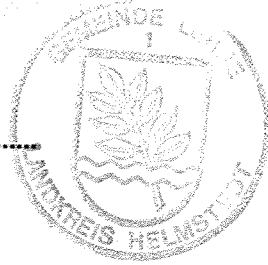
- a) Innerhalb der überbaubaren Fläche (F) beträgt das resultierende, bewertete Schalldämmmaß der gesamt Außenbauteile R<sub>wres</sub>" nach Norden an der Raiffeisenstraße, und Westen und nach Süden 35 dB, im Osten 37 dB. Ladezonen sind vollständig einzuhausen und durch Tore zu verschließen. Diese sind während der Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) bei Ladevorgängen geschlossen zu halten.
2. a) 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).
- b) 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).
- c) 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).
- d) 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.
- e) 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.
- f) Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen, die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Fahrbahnachse) der Jahnstraße bzw. der Raiffeisenallee. Für die max. Traufhöhe von 6,5 m, die maximale Firsthöhe von 9,5 m und die Oberkante von maximal 15 m gilt die Raiffeisenallee als zugehöriger Straßenabschnitt, für die übrigen maximalen Höhen die Jahnstraße.
3. Je 1,5 lfm Fassade ohne Fenster der überbaubaren Fläche (D), (E) und (F) 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.
4. Im Bereich von Sichtdreiecken 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.  
(übernommener Planinhalt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan).

5. 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:
- Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Hasel, Roter Hartriegel, Liguster, eingriffliger Weißdorn innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes zu pflanzen.
  - 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, gleichartige zu ersetzen.
6. a) Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [1] ist ein Immissionsschutzwall bzw. eine Immissionsschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von min. 4,00 m bis max. von 4,50 m zu errichten. Bezugspunkt für die Höhenermittlung sind die Höhenangaben der drei festgelegten Messpunkte A, B und C. Gebäude dürfen in die Immissionsschutzanlagen integriert werden, dafür gelten die Sätze 1 und 2 entsprechend. Zwischen den Messpunkten A und B ist eine Durchfahrt in einer Breite bis zu 20 m zulässig. Sofern die Lärmschutzwand Bestandteil des Gebäudes innerhalb der überbaubaren Fläche (D) wird, gilt die Höhenbeschränkung gem. textlicher Festsetzung Ziff. 2d als Obergrenze. Die Sätze eins und zwei gelten entsprechend.
- b) Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Immissionsschutzwand [2] mit einer wirksamen Schirmhöhe von mindestens 3 m und maximal 3,50 m zu errichten. Bezugspunkt ist der höchstgelegene im örtlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Betriebsgeländes. Die Wand ist gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3 zu bepflanzen.
- c) Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [3] ist ein Immissionsschutzwall mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,50 m an der Jahnstraße auslaufend zu errichten. Bezugspunkt ist die Höhenlage des nächstgelegenen Punktes der Fahrbahnkante. Ausnahmen hiervon sind für notwendige Feuerwehrzu- und -umfahrten zulässig.
- d) Die Immissionsschutzanlagen [1] [2] und [3] sind lückenlos miteinander zu verbinden.

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 textlichen Festsetzungen, zur Satzung beschlossen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

  
.....  
(Bürgermeister)



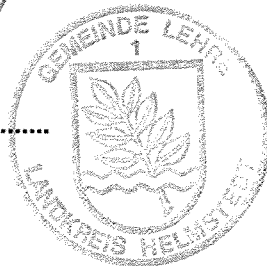
### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 24. Sep. 2007

  
.....  
(Bürgermeister)



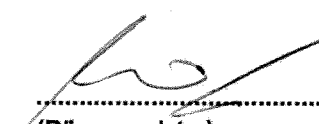
#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 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 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.01.2007 bis 05.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

  
.....  
(Bürgermeister)




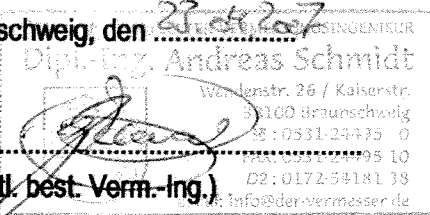
#### Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.12.2006).  
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 23. Okt. 2007

  
.....  
(Öffentl. best. Verm.-Ing.)



#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 13.09.2007 zur Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

  
.....  
(Bürgermeister)

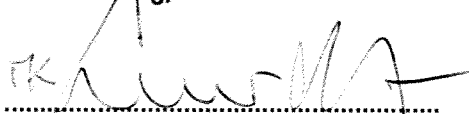


#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 17.10.2007

  
.....  
(Planverfasser)

#### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 12.10.07 im Amtsblatt Nr. 40 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 12.10.07 in Kraft getreten.

Lehre, den 23. Okt. 2007



## Öffentliche Auslegung

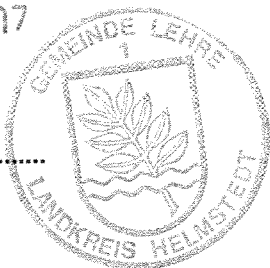
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 04.01.2007 bis 05.02.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

  
.....  
(Bürgermeister)



  
.....  
(Bürgermeister)



## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 und Abs. 3, Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den .....

.....  
(Bürgermeister)

# GEMEINDE LEHRE ORTSCHAFT FLECHTORF

# AN DER MÜHLE 2. ÄNDERUNG

# BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB

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

## 6.2 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNG

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand durch eine öffentliche Auslegung und einen zusätzlichen Anhörungstermin statt. Anregungen sind in diesem Verfahren eingegangen und wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Juli/ August 2004 anhand des Vorentwurfs des Bebauungsplanes durchgeführt. Es wurden Hinweise zur Ver- und Entsorgung und zum Immissionsschutz hinsichtlich der beabsichtigten externen Ausgleichsmaßnahme gegeben.

Während der öffentlichen Auslegung des Planes gem. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB, die gem. § 4 a Abs. 2 BauGB parallel erfolgten, wurden verschiedene Hinweise zum Immissionsschutz und den Höhenfestsetzungen gegeben. Hinweise zur Denkmalpflege wurden wiederholt.

## 6.3 ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Denkmalpflege sowie die Immissionssituation wurden in den Planfestsetzungen und in der Begründung berücksichtigt. Stellungnahmen oder Anregungen von Bürgerinnen oder Bürgern wurden vorgebracht und in den Planfestsetzungen und der Begründung berücksichtigt. Weitere Stellungnahmen wurden im Rahmen der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB behandelt. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lehre als Satzung beschlossen. Der Begründung mit dem Umweltbericht wurde zugestimmt.

## 7.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (2) BauGB vom 04.01.2007 bis 05.02.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ~~13.09.2007~~ durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung durch den Rat der Gemeinde Lehre beschlossen.

Lehre, den 24. Sep. 2007

  
.....  
(Bürgermeister)

