

# ALDI 1. Änderung

## Gebietsabgrenzung

Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,  
© (2023)



Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage Lehre, wie dargestellt.

© OpenStreetMap - Mitwirkende



Angefertigt im März 2023  
durch Peschke, VT

Auftragsnr. ....2021-8023.....  
Gemarkung .....Lehre.....  
Flur .....3.....  
Maßstab 1: .....1000.....

~~M.SC. JOHANNES ERDMANN~~  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Knickwall 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
38518 GIFHORN

Vervielfältigung für gewerbliche  
Zwecke verboten!

gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über  
das amtliche Vermessungswesen vom  
12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus  
dem Auskunftssystem Liegenschaftskataster (ALKIS).  
Abweichungen in der Lage zwischen der Grundriss-  
darstellung und der Örtlichkeit sind möglich!  
Es wird keine Gewähr für die Lagerichtigkeit von Punkten,  
Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

Bauhöhenbeschränkungszone (Mittelachse)



# Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 6

## Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2



Verkaufsfläche als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

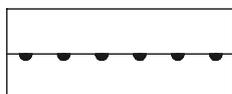
## Verkehrsflächen



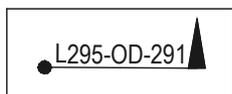
Straßenverkehrsflächen



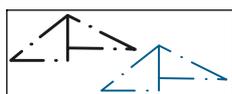
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



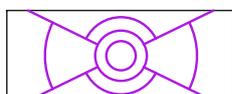
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ortsdurchfahrtsgrenze



Sichtfelder, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3  
Kfz-Verkehr Schwarz, Radverkehr Blau



Bauhöhenbeschränkungszone (Flughafen Braunschweig - Wolfsburg),  
Höhenbeschränkungen über Flughafenbezugspunkt (FBP)

Gemeinde Lehre

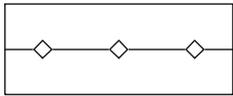
**ALDI 1. Änderung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Stand: § 4a (3) BauGB

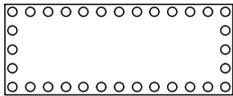
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

# Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



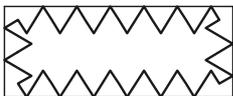
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch  
AW = Abwasser/ TW = Trinkwasser/ 20 kV = Elektrizität  
Die Lage der Leitungen ist in der Örtlichkeit zu überprüfen.

## 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 textl. Festsetzungen Ziff. 5

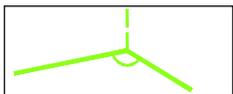
## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3



Immissionsschutzkennlinie, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4



Richtungssektoren, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1.2 c



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung "In den Windstücken"

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscounter" sind gem. § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Folgende Nutzung ist zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m<sup>2</sup>. Auf mindestens 90 vom Hundert der realisierten Verkaufsfläche sind nahversorgungsrelevante Sortimente der 'Lehrschen Liste' anzubieten. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente der 'Lehrschen Liste' sind: Lebensmittel und Getränke, Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften, pharmazeutischer und medizinischer Bedarf sowie Tiernahrung.
- Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung bzw. Umwandlung erneuerbarer Energien sowie zu deren Speicherung im Zusammenhang mit der Nutzung nach Buchstabe a. Ein Energieertrag über den Eigenbedarf hinaus ist zulässig.
- Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die flächenbezogenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ .

Teilfläche	Flächenbezogene Emissionskontingente $L_{EK}$		Flächenbezogene Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ im Richtungssektor A	
	tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	tags [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
SO	58	42	4	0

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  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 kann in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "ALDI". Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

Der Einzelnachweis ist zulässig.

## 2. Maße der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 1 NStrG)

3.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Funktion eines Sichtfeldes sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Ggf. ist das bisher vorhandene Bodenrelief hieran anzupassen. Die Pflanzung von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m ist zulässig.

Gemeinde Lehre

**ALDI 1. Änderung**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Stand: § 4a (3) BauGB

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

- 3.2 a) Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Fläche von 20 m Breite, gemessen vom äußeren, dem Grundstück zugekehrten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße 295, dürfen Hochbauten jeder Art, auch bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die nach NBauO genehmigungsfrei sind, sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden.
- b) Davon abweichend können nicht-notwendige Stellplätze, andere bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb dieser Fläche nach Zustimmung des Straßenbaulastträgers ausnahmsweise und unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs der Baugenehmigung und der Verpflichtung des Vorhabenträgers zum entschädigungslosen Rückbau zugelassen werden.

**4. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Nr. 2a BauGB)**

Entlang der zeichnerisch festgesetzten Immissionsschutzkennlinie ist die vorhandene Lärmschutzwand, eine 2 m hohe und 28 m lange nicht absorbierende Wand aus einfachen Brettern, zu erhalten und ggf. mindestens gleichwertig zu ersetzen. Die Wand darf mit einem vom Bauordnungsrecht abweichenden Maß des Abstands zur Flurstücksgrenze errichtet werden.

**5. Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

- 5.1 Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 800 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum - alternativ 2 hochstämmige Obstbäume - der folgenden Arten zu pflanzen.

Baumarten: Nussbaum, Eberesche, Vogelkirsche, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Ulme oder heimische Obstbaumsorten als Hochstämme.

- 5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 2 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche je ein Strauch der Artenliste in Gruppen zu mindestens 5 Stück zu pflanzen. Es sind mindestens 3 Arten zu verwenden.

Sträucher: Hasel, Roter Hartriegel, Holunder, Liguster, Eingriffeliger Weißdorn, Schneeball, Gemeine Heckenkirsche, Schwarze Johannisbeere, Ohrweide, Himbeere, Hundsrose.

- 5.3 In die Stellplatzanlage integriert sind mindestens 4 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzflächen beträgt je Baum 14 m<sup>2</sup>. Die Bepflanzungsflächen sind zudem als Grünfläche zu bepflanzen.

- 5.4 Die Leitungsschutzstreifen sind bei der Bepflanzung zu beachten.

- 5.5 Die Gehölze und Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 5.6 Die Neuerrichtung einer Lärmschutzwand in Analogie zur bestehenden ist zulässig.

**6. Maßnahme zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Gemeindestraße und den privaten Fahrwegen und Stellplätzen ist nur die Verwendung von HSE Leuchtmitteln zulässig. Eine hiervon abweichende Verwendung anderer Leuchtmittel ist ausnahmsweise zulässig, soweit sie eine ebenso geringe oder eine geringere Lockwirkung auf licht sensible Insekten ausüben und die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Helmstedt finden.