

M 0 Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1:5000

Blatt-Nr 3630/12

Herausgegeben vom Katasteramt Helmstedt

Vervielfältigungserlaubnis erteilt

durch Katasteramt Helmstedt

Helmstedt, 11. 02. 1992 Az: /  
VP 1125 '91

M 1:5000



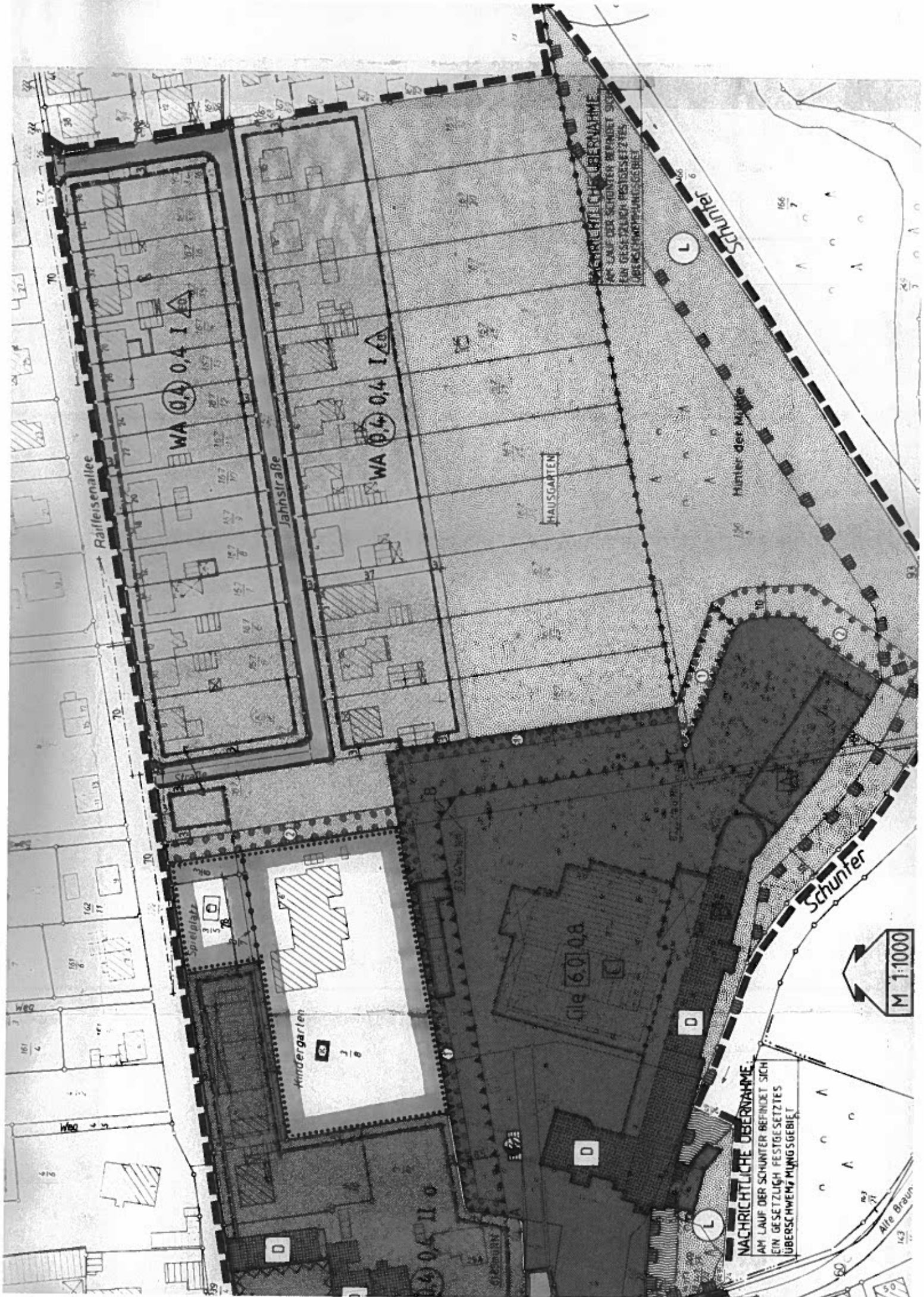
# GEMEINDE LEHRE OS FLECHTORF

# AN DER MÜHLE BEBAUUNGSPLAN

Die in der Anzeigenfügung beanstandeten redaktionellen Mängel sind in dieser Planfassung behoben worden.

IN KRAFT GETRETENE PLANFASSUNG

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt Bohlweg 1 38100 Braunschweig



Raiffeisenallee

Jahnsstraße

Schunter

Schunter

WA 0,4 I A

WA 0,4 I A

HAUSGARTEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
AM LAUF DER SCHUNTER BEFINDET SICH  
EIN GESETZLICH FESTGESETZTES  
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
AM LAUF DER SCHUNTER BEFINDET SICH  
EIN GESETZLICH FESTGESETZTES  
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

M 1:1000

Alte Brau...



ALLGEMEINE WOHNGEBIETE



DORFGEBIETE



INDUSTRIEGEBIETE, EINGESCHRÄNKT, s. textliche Festsetzung Ziff. 1 - 4

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GESCHOSSFLÄCHENZAHL



BAUMASSENZAHL

0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

OFFENE BAUWEISE



NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG, offene Bauweise



BAUGRENZE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜ-  
TERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRI-  
VATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄ-  
CHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND  
EINRICHTUNGEN KINDERGARTEN



SPIELPLATZ

### VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

W  
S  
W  
  
PI  
FI  
ZI  
  
PI  
FI  
ZI  
  
N  
R  
N  
  
S  
  
S



60

BAUMASSENZAHL

08

GRUNDFLÄCHENZAHL

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstgrenze

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0

OFFENE BAUWEISE

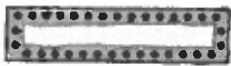


NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG,  
offene Bauweise



BAUGRENZE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜ-  
TERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRI-  
VATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄ-  
CHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND  
EINRICHTUNGEN KINDERGARTEN



SPIELPLATZ

### VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



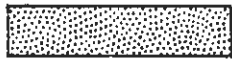
SICHTDREIECK, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-  
SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGE-  
RUNGEN



ELEKTRIZITÄT, TRAFU

## GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT, s. textliche Festsetzung  
Ziff. 6



HAUSGÄRTEN, PRIVAT

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



WASSERFLÄCHEN, SCHUNTER, s. Nachrichtliche  
Übernahme

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 7



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN  
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN  
BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 8



Nachrichtliche Übernahme:  
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

## Nachrichtliche Übernahme. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UN-  
TERLIEGEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON DER BE-  
BAUUNG FREIZUHALTEN SIND

## SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE  
ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ  
VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM  
SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESET-  
ZES hier: IMMISSIONSSCHUTZWALL, s. textliche

1. 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)
  
2. Innerhalb der überbaubaren Fläche mit der Ziff. **A** ist die Errichtung von drei Getreidesilos mit einer max. Höhe von 110,80 m ü.N. einschl. Dachaufbauten, zulässig.
  
3. 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.
  
4. 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.
  
5. 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.
  
6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist gemäß § 10 NNatG 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. 8 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 (LSG) entlang der Schunter zu beachten.
  
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 1 gilt folgende Pflanzbindung:
  - a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Kornelkirsche, eingrifflicher Weißdorn 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.
  - b) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue

3. 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.
4. 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.
5. Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:
- Stellplätze und Garagen
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs r mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone:  
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
6. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist gemäß § 10 NNatG 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 Laubgehölze wie den unter Ziff. 8 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 (LSG) entlang der Schunter zu beachten.
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 1 gilt folgende Pflanzbindung:
- Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Hartriegel, Kornelkirsche, eingrifflicher Weißdorn 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 Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neu zu ersetzen.
8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB.  
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" 2 gilt folgende Pflanzbindung:
- Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist im Bereich des Kindergartens und Spielplatzes ein strauchartiges Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Hasel, schwarzer Holunder, Kornelkirsche, Schlehe, eingrifflicher Weißdorn zu pflanzen. Im Bereich der privaten Grünfläche ist je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Laubgehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Ohrweide, Pfaffenhütchen, Salweide, Vogelkirsche 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.

- b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist im Bereich des Kindergartens und Spielplatzes ein baumartiges Laubgehölz wie Eberesche, Mehlbeere, Rotbuche, Vogelkirsche, Winterlinde sowie hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Im Bereich der privaten Grünfläche ist je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ein baumartiges Laubgehölz wie Bergulme, Esche, Schwarzerle, Sommerlinde, Stieleiche, Traubeneiche zu pflanzen.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- d) Im Bereich von Sichtdreiecken sind unzulässig:  
Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone:  
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

- 9. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist ein Immissionsschutzwall vorzusehen, der eine Mindesthöhe von 4,00 m bis max. von 4,50 m haben muß. Bezugspunkte für die Höhenermittlung sind die Höhenangaben der drei festgelegten Meßpunkte A, B und C.
- 10. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind untergeordnete Nebenanlagen und Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie zu einer Verbesserung des Immissionsschutzes beitragen und in den Immissionsschutzwall eingebunden sind.  
Die Höhe der baulichen Anlagen darf 4,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkte für die Höhe sind die Höhenangaben an den Meßpunkten A, B und C.
- 11. Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Bereich südlich der Jahnstraße, Baugrundstück Jahnstraße 1 bis einschl. 10, der Teilortsplan "Flechtorf IV" aufgehoben.