

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEe Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 8

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

OK 15m Oberkante als Höchstmaß, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R Rettungsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9

Sichtdreieck

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung

Regenwasserrückhaltung

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 4, 5, 6 und 8

Sonstige Planzeichen

V Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Altlast-Verdachtsfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger mit ÖBV zugl. 1. Änd. Rückwinkel & Rückanger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger mit ÖBV zugl. 1. Änd. vorhabenbezogener B-Plan
Entwicklungszentrum Nord

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans **Entwicklungszentrum Nord**

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet gilt Folgendes:
 - a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes maximal jedoch weniger als 800 m² beträgt.
 - b) Gegenüber dem Verkehrslärm der BAB 39 ist passiver Schallschutz vorzunehmen. Entlang der A 39 ist in den Lärmpegelbereichen V bis VII die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen unzulässig. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm ist für Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. Abschnitt 5 DIN 4109 ein geeigneter baulicher Schallschutz gegenüber Außenlärm sicherzustellen. Die Flächen befinden sich gegenüber den Emissionen der BAB 39 in den Lärmpegelbereichen II bis VI wie im Plan gekennzeichnet. Der Einzelfallnachweis ist zulässig.
 - c) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder von 65 dB(A) tags (6.00 - 22.00h) noch von 50 dB(A) nachts (22.00 - 6.00h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
2. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (OK) ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
3. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten gilt Folgendes:
 - a) Das auf den Grundstücken auf versiegelten und/ oder Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern bzw. zu versickern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Regenwasserrückhaltemaßnahme soll den Wert HQ₁ d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge betragen.
 - b) Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste "Stellplatzbäume" auf einer mind. 8 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - c) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Baum der Artenliste "Bäume" oder sind zwei mittel- oder kleinkronige Bäume der Artenliste "Bäume" oder fünf Großsträucher der Artenliste "Sträucher" oder "Heister" zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
4. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Kreisstraße K 37 gilt Folgendes:
 - a) Entlang der Kreisstraße innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe bestehend aus großkronigen Linden je 15 lfdm zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - b) Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist ein 7 m breiter Streifen parallel zur Kreisstraße mit heimischen Sträuchern der Artenliste "auwaldartiger Hartholzgemischwald" zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - c) Auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist ein 20 m bzw. 15 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - d) Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von 4.200 m² Regenwasserrückhaltemaßnahmen in naturnaher Gestaltung nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig. Notwendige Querungen und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind zulässig.
5. Innerhalb der mit 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A 39 gilt Folgendes:
 - a) Die vorhandene Pflanzung entlang der Autobahnböschung ist auf einer Gesamtbreite von 15 m als Waldstreifen der Waldgesellschaft "Eichen-Hainbuchenwald" mit gestutem Waldrandaufbau (Bäume I. Ordnung) und entsprechendem im Westen vorgelagertem Waldmantel aus strauchartigen Gehölzen und niedrig wachsenden Bäumen (II. Ordnung) zu entwickeln. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

- b) Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von ca. 25 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - c) Entlang der Autobahn gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
6. Innerhalb der mit 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:
Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von 30 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 7. Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist für Außenbeleuchtung nur die Verwendung von LED Leuchten zulässig.
 8. Für alle Gehölzpflanzungen gem. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt:
 - a) Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
 - b) Hinsichtlich der Pflanzenqualität beträgt der Mindestumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 - 18 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 - 20 cm; bei Obstbaum-Hochstämmen sind Sämlingsunterlagen mit einer Mindestqualität von 10 - 12 cm Stammumfang zu verwenden.
 - c) Es sind standortgerechte Baumarten zu verwenden. Das Merkblatt "Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen" ist zu beachten.
 9. Entlang der Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Hinweise:

1. Das Artenschutzrecht ist zu beachten. Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten ackerbrütender Vögel vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (vom 15.03. bis 31.08) statt zu finden.

**Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtorf**

Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III mit örtlicher Bauvorschrift

**zugl. 2. Änd. Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger
und 1. Änd. Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwarzert Büro für Stadtplanung GbR · Weissenhausdamm 7 · 35100 Braunschweig

Artenlisten

a) Bäume:

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Buche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, gemeine Mehlbeere, Eberesche, Winterlinde, Silberlinde

b) Heister:

Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche

c) Sträucher:

Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hundsrose, Bibernell-Rose, Gewöhnliche Brombeere, Echte Himbeere, Sal-Weide, Grau-Weide, schwarzer Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball

d) Stellplatzbäume:

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Italienische Eiche, Pyramiden-Hainbuche, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Vogelkirsche, Buche, Gemeine Esche, Einblättesche, Lederhülsenbaum, Platane, Vogelbeere, Chinesische Stadtbirne, Traubeneiche, Zerreiche, Stieleiche, Winterlinde, Silberlinde, Holländische Linde, Bergulme

e) Auwald - Hartholz-mischwald:

Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Purgier-Kreuzdorn, Winterlinde, Flatter-Ulme, Feldulme, Gewöhnlicher Schneeball

f) Eichen-Hainbuchenwald:

Stieleiche, Hainbuche, Gemeine Esche, Winterlinde, Feldahorn, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Flatterulme, Gewöhnliche Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" der Gemeinde Lehre in der Ortschaft Flechtorf.
- (2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung von Werbeanlagen.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind nur als feststehende Werbetafeln bzw. Objekte mit feststehenden Bildern und unbewegtem Licht unzulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

**Gemeinde Lehre
Ortschaft Flechtorf**

**Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III
mit örtlicher Bauvorschrift**

**zugl. 2. Änd. Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger
und 1. Änd. Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger II**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwarzert Büro für Stadtplanung GbR · Weisenhausdamm 7 · 38100 Braunschweig

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rückwinkel & Rückanger III" der Gemeinde Lehre in der Ortschaft Flechtorf.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung von Werbeanlagen.

§ 2 Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen sind nur als feststehende Werbetafeln bzw. Objekte mit feststehenden Bildern und unbewegtem Licht unzulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie die örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lehre, den **30. Nov. 2015**



(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den **30. Nov. 2015**



(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 16.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den **30. Nov. 2015**



(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.08.2014). 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. *)

*) Unzutreffendes bitte streichen

Wolfsburg, den 10.11.2015

(Amtl. Vermessungsstelle)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 2.11.2015

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2015 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie den Begründungen zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 26.03.2015 bis 27.04.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 3.0. Nov. 2015

(Bürgermeister)



örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 3.0. Nov. 2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 3.0. Nov. 2015 in Kraft getreten.

Lehre, den 3.0. Nov. 2015

(Bürgermeister)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung ist die Verletzung von Vorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Lehre, den

(Bürgermeister)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Flechtorf, Landkreis Helmstedt

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 (1) BauGB vom 26.03.2015 bis einschließlich 27.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 16.07.2015 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 **30. Nov. 2015**


.....
(Bürgermeister)

