



**GEMEINDE LEHRE  
ORTSCHAFT WENDHAUSEN**

**GEWERBE GEBIET  
1. ÄNDERUNG**

**BEBAUUNGSPLAN**

Stand: § 10 (3) BauGB

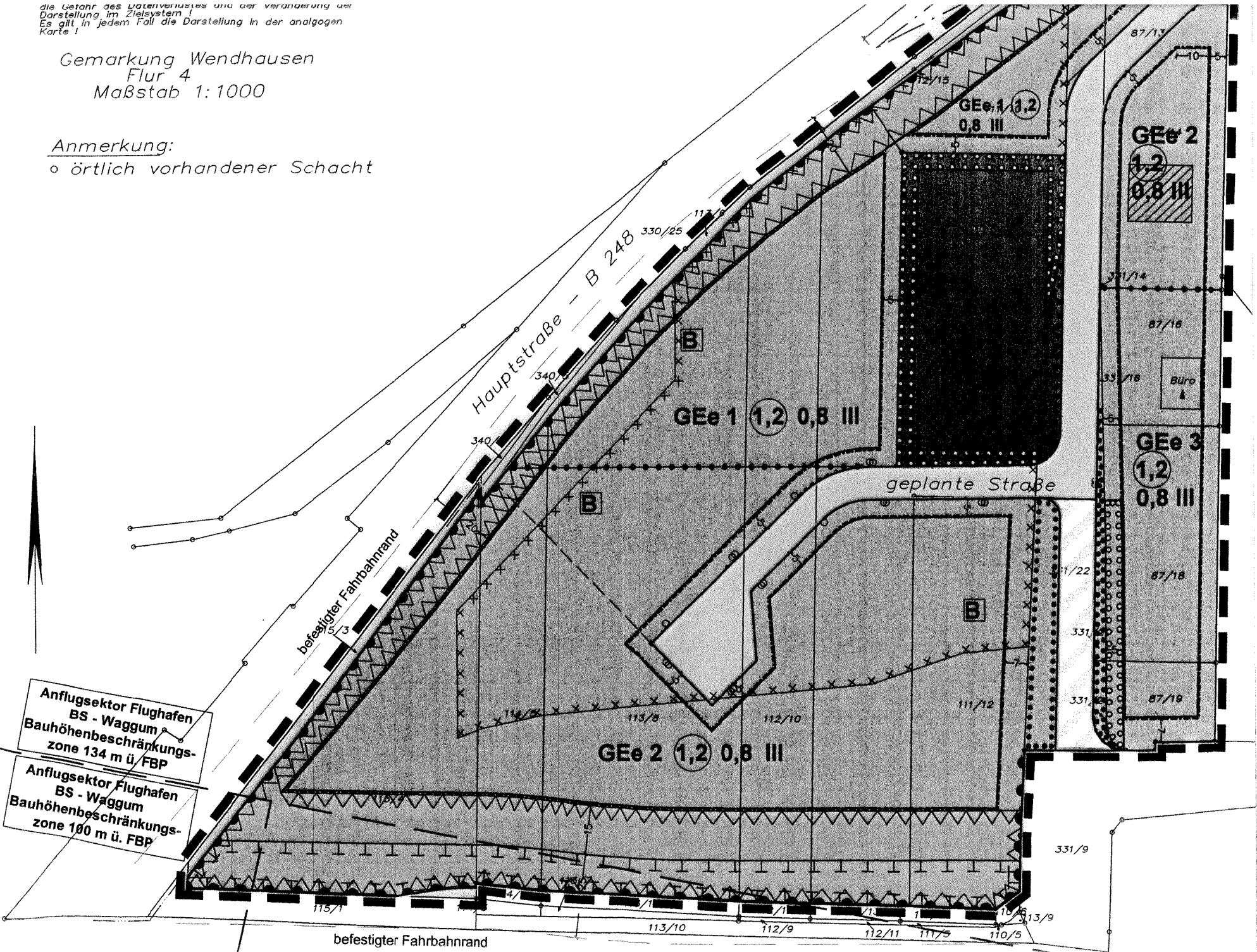
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

die Gefahr des Datenverlustes und der Veränderung der Darstellung im Zielsystem.  
Es gilt in jedem Fall die Darstellung in der analogen Karte!

Gemarkung Wendhausen  
Flur 4  
Maßstab 1:1000

Anmerkung:

o örtlich vorhandener Schacht




# PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

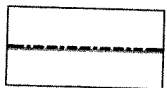
Art der baulichen Nutzung  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

**GEe 1-3** Gewerbegebiete, eingeschränkt, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2, 6, 8, 10


Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


-  Geschoßflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

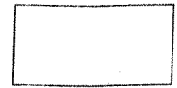
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)


 Baugrenze

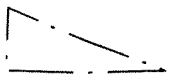
Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

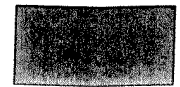
 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Landwirtschaft


 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textliche Festsetzung Ziff. 11

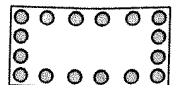
 Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 4

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünfläche, privat, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

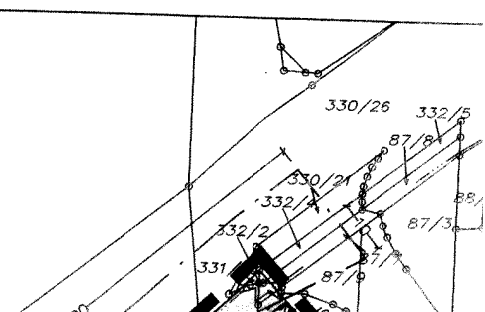
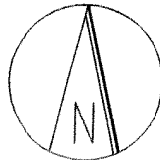
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 6

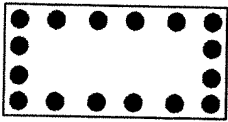
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 7

Vermessungsbüro  
Müller-Stein-Stroot  
Schillerstraße 62  
38440 Wolfsburg  
Tel. 05361/27880 Fax 05361/25264

Die Plangrundlage ist durch Zusammenfügen von Liegenschaftsvermessungen, Digitalisierung der Flurkarte und topografischen Aufnahmen unterschiedlicher Genauigkeit entstanden. (Stand der Katasterunterlagen: 29.08.2001)

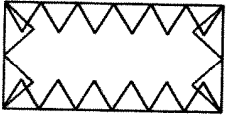
Bei Planung von Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe von Gebäuden, Flurstücksgrenzen, Leitungen und sonstigen topografischen Gegebenheiten sind örtliche Kontrollvermessungen erforderlich. Das gleiche gilt für notwendige genaue Abstände zwischen vorhandenen...



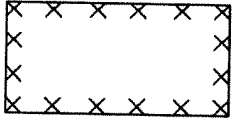


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

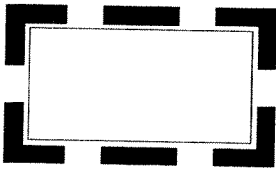
## Sonstige Planzeichen



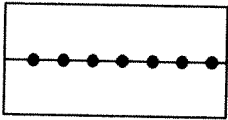
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textliche Festsetzung Ziff. 11



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Kennzeichnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet", 1. Änderung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

- a) Durch Betriebe in den Gebieten GEe 1 bis GEe 3 dürfen die flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_w$  nicht überschritten werden:

Teilfläche	$L_w$ Tag (06.00 h - 22.00 h)	$L_w$ Nacht (22.00 h - 06.00 h)
GEe 1	62 dB(A)	Nachtnutzungsverbot
GEe 2	65 dB(A)	45 dB(A)
GEe 3	65 dB(A)	55 dB(A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes DZ (berechnet z.B. gem. VDI - 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorbtions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI - 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- b) Wohnnutzungen sind unzulässig.

- c) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 bis GEe 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Lebensmittel, Getränke, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel, elektronische Geräte, Bekleidung und Schuhe sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

3. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind als Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzungen vorzunehmen.  
Je 25 lfm Planstraße ist ein baumartiges Gehölz, wie in textlicher Festsetzung Ziff. 7 b) genannt, zu pflanzen.
  
4. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB 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.
  
5. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen:  
  
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.
  
6. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe 2 ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier sind als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den eingeschränkten Gewerbe-  
gebieten GEe 1, GEe 2 und GEe 3 Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Ziff. 7 a) und 7 b) vorzunehmen und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Baumabschnitte sind nur zu Verkehrssicherungszwecken zulässig.
  
7. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB folgendes:
  - a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn und Schwarzer Holunder zu pflanzen.  
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedenen Arten zu pflanzen.
  - b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche zu pflanzen.
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.  
Zu widerhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
  
8. Als Ausgleichsmaßnahme ist je 200 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 7 b) der textl. Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
  
9. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gilt folgendes:  
  
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.  
Zu widerhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.



10. Im Bereich von Stellplätzen gilt folgendes:

- a) Im Bereich der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze zu versiegeln; außerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für LKW zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasser-Hauptsammler einzuleiten.
- b) Im Bereich von LKW-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 6 Stellplätze ein baumartiges Gehölz wie Ahorn, Birke, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Linde, Rotbuche, Kastanie, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen.  
Im Bereich von PKW-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 3 Stellplätze ein baumartiges Gehölz der vorgenannten Arten zu setzen.
- c) Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

11.a) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes entlang von Bundesautobahnen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone) von 40 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.  
In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

b) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird nach den Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes entlang von Bundesstraßen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone) von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.  
In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.

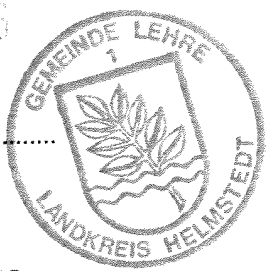
## KENNZEICHNUNG

Innerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen befindet sich die "Altablagerung Wendhausen". Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Hausmüll und Bauschutt, die unter der Anlagennummer 154 014 4008 im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen geführt wird.

Die mit A gekennzeichnete Fläche umfaßt den Bereich der Hausmülldeponie. Bei der mit B gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Bauschuttdeponie.

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 12. Mai 2006



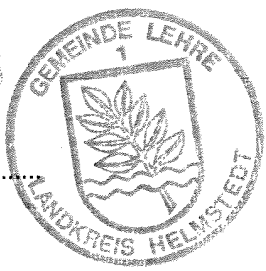
(Bürgermeister)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Lehre, den 12. Mai 2006



(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 04.07.2006). 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.

Wolfsburg, den 25.04.2006



(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 18.4.2006

MK  
(Planverfasser)

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.11.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 29.12.2000 gegeben.

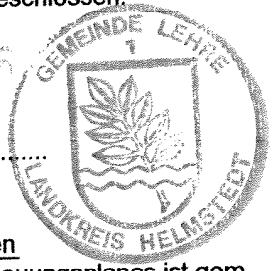
Lehre, den 12. Mai 2006



#### 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 12. Mai 2006



(Bürgermeister)

#### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 30.05.2006 im Amtsblatt Nr. 22 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 30.05.2006 in Kraft getreten.

Lehre, den 08. Juni 2006



(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)

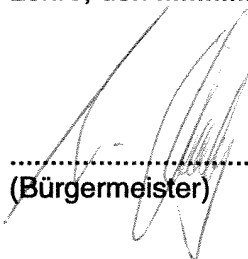
**6.0 VERFAHRENSVERMERK**

---

Die Begründung wurde mit den zugehörigen Beiplänen gem. § 13 (2) und (3) BauGB a.F. den Betroffenen zur Kenntnis gegeben.

Sie wurde in der Sitzung am 23.03.2006 durch den Rat der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet" 1. Änderung beschlossen.

Lehre, den 12. Mai 2006 .....

  
.....  
(Bürgermeister)

