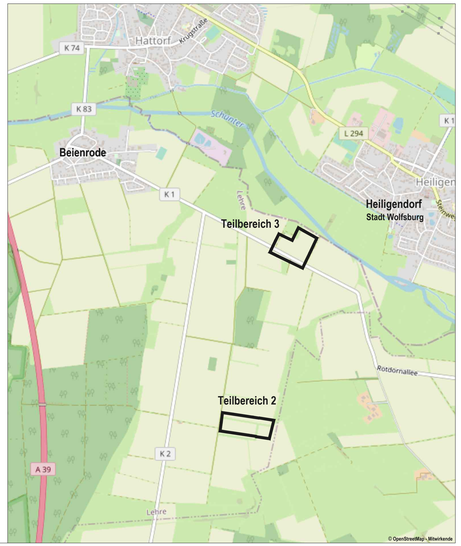
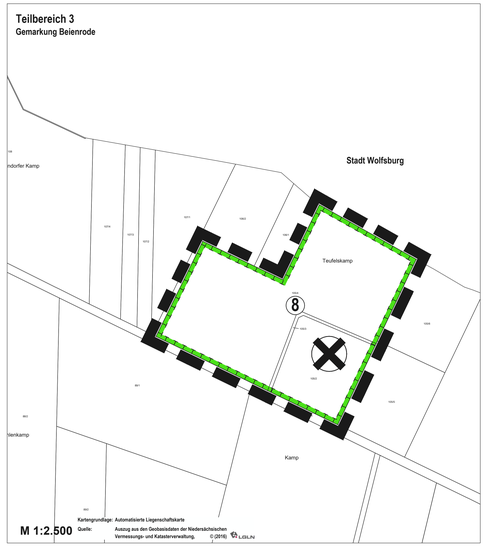
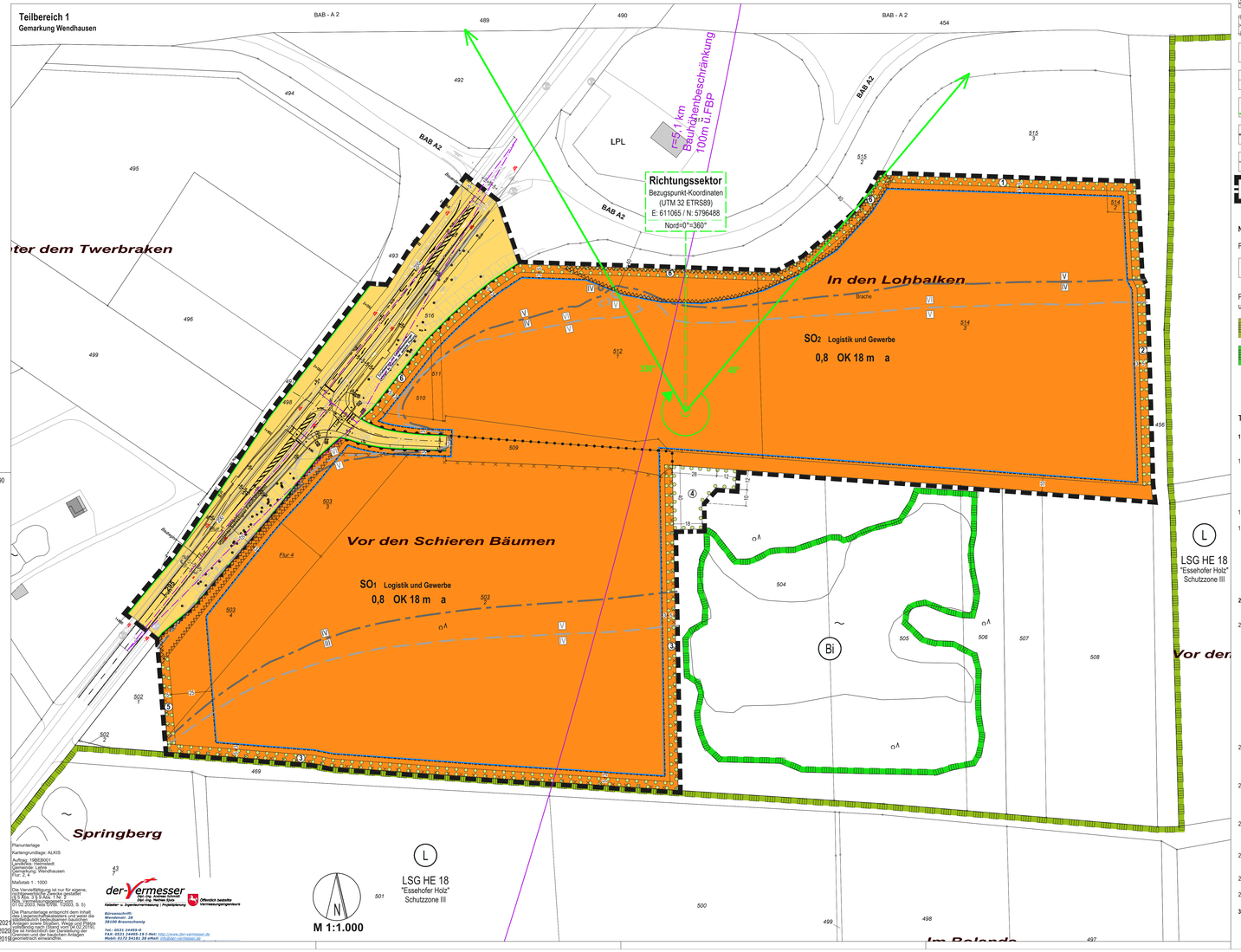






Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

SO Logistik und Gewerbe — Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Logistik und Gewerbe, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 2, 3 und 7.5

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.1

OK 18 m — Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.2 bis 4.5

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

a — Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfeld, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

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

(8) — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 7, 8

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 6

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlast Nr. 1540144016 "Wendhausen Süd")

Altlast bzw. Altlast-Verdachtsfläche (Altlast Nr. 1540144012 "Am steilen Berg")

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Richtungssektor 40° bis 330°, Bezugspunkt-Koordinaten (UTM 32 ETRS89) E: 611065 / N: 5796488, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr), bspw. LPB IV und V, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr), bspw. LPB IV und V, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Bauhöhenbeschränkungszonen (Flughafen Braunschweig - Wolfsburg), Höhenangaben über Flughafenbezugspunkt (FBP)

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

L — Landschaftsschutzgebiet

Bi — Umgrenzung von gesetzlich geschützten Biotopen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" gilt:

1.1 Zulässig sind folgende Hauptnutzungsarten:
a) Gewerbebetriebe des Transportwesens, Lagerhäuser und Lagerplätze,
b) Gewerbebetriebe zur Pflege, Instandhaltung oder Reparatur von Kraftfahrzeugen,
c) Einrichtungen von Ver- und Entsorgungsbetrieben,
d) Baugewerbe sowie
e) Groß- und Versandhandel.

1.2 Unzulässig ist die Nutzungen durch Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Tanzlokale und Spielhallen, sowie durch Bordelle und bordellartige Betriebe.

1.3 Zulässig sind darüber hinaus
a) die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen oder an Gebäudeaußenwänden sowie von Anlagen zur Nutzung anderer regenerativer Wärme- oder Kältequellen (bspw. Geothermie- oder Luftwärmeanlagen),
b) die Errichtung eines Werbeturms für Werbeanlagen der im Gelbungsbereich ansässigen Betrieben am Ort der Leistung sowie von Mobilfunkmasten (Werbeturm im Sinne dieser Festsetzung ist jede freistehende und turmartige bauliche Anlage mit einer Höhe von mind. 7 m, die der Präsentation von Werbeanlagen dient.) sowie
c) die Anlage von privaten Straßenverkehrsflächen.

2. Art der baulichen Nutzung (Umgebungs-Schallschutz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" gilt zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen:

2.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (06:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-06:00 Uhr) überschreiten. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor von 40° bis 330° (Bezugspunkt-Koordinaten (UTM 32 ETRS89) E: 611065/ N: 5796488; Nord=0°=360°) erhöhen sich die flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle angegebenen teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus}$.

Teilfläche	Flächenbezogene Emissionskontingente L_{EK} tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]	Flächenbezogene Zusatz-Emissionskontingente $L_{EK,zus}$ im Richtungssektor 40° bis 330° tags [dB(A)]	nachts [dB(A)]
SO 1	65	52	5	5
SO 2	65	50	5	5

2.2 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, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

2.3 Die festgesetzten teilflächen- und beurteilungszeitspezifischen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm: vom 26.08.1998 (GMBl. 1998 Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

2.4 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{EG} nicht überschritten wird.

2.5 Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte L_I ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h_Q = 5 m über GOK durchzuführen.

2.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

2.7 Der Einzelnachweis ist zulässig.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (gebietsinterner Schallschutz)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der sonstigen Sondergebiete "Logistik und Gewerbe" gilt zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen:

3.1 In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile im jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin) erfüllt werden. Entsprechend den Regelungen der DIN 4109, Teil 2 darf bei "offener Bebauung" für Fassaden, die der Pegel bestimmenden Geräuschquelle abgewandt sind, hier die Südfassaden, der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB gemindert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
III	über 60 bis ≤65
IV	über 65 bis ≤70
V	über 70 bis ≤75
VI	über 75 bis ≤80

3.2 Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Bauköpper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), so können diese für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

4. Maße der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

4.1 Grundflächenzahl: Es wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass ein Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 unzulässig ist.

4.2 Für private, allen Nutzenden des Geltungsbereichs zugängliche Erschließungsstraßen ist auf bis 9.500 m² eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

4.3 Höhe baulicher Anlagen (allgemein): Die maximale Oberkante baulicher Anlagen beträgt 18 m über dem Bezugspunkt, soweit nachfolgend nichts Anderes festgesetzt wird. Überschreitungen für untergeordnete technische Einrichtungen, von bspw. Schornsteinen, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen, Lüftungsanlagen oder Fahrstuhlaufbauten, sind im technisch erforderlichen Maß zulässig. Ebenfalls zulässig sind Aufbauten für Mobilfunkantennen. Als Bezugspunkt wird die Höhe von 89 m ü.NHN festgesetzt.

4.4 Höhe baulicher Anlagen (Werbeturm): Für den zulässigen Werbeturm gilt folgende von der textlichen Festsetzung Ziffer 4.3 abweichende Begrenzung. Die maximale Oberkante des Werbeturms einschließlich aller angebauten Werbeanlagen beträgt 20 m über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird die Höhe des nächstgelegenen Punktes des befestigten Fahrbahnrandes der Richtungsfahrbahn Berlin der A 2 festgesetzt. Ausnahmsweise ist ein höherer Werbeturm zulässig, wenn im Übrigen die Bestimmungen der Richtlinie zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht eingehalten werden und der zuständige Straßenbaulastträger der Höhe zugestimmt hat.

4.5 Höhe baulicher Anlagen (Mobilfunkmasten): Für Mobilfunkmasten gilt folgende von der textlichen Festsetzung Ziffer 4.3 abweichende Regelung. Die maximale Oberkante der baulichen Anlagen von Mobilfunkmasten wird nicht begrenzt. Eine Kombination von Mobilfunkmast und Werbeturm ist zulässig, soweit die Voraussetzungen der Ziffer 4.4 eingehalten werden.

5. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In den sonstigen Sondergebieten "Logistik und Gewerbe" ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 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. Das bisher vorhandene Bodenrelief ist hieran anzupassen. Die Pflanzung von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m ist zulässig.

6.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen Hochbauten jeder Art sowie andere bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, auch solche, die nach der niedersächsischen Bauordnung (BauNVO) nicht genehmigungspflichtig sind, entsprechend den Regelungen über bauliche Anlagen an Straßen an der A 2 gemäß Bundesfernstraßengesetz (§ 9 FernStrG) bzw. an der L 295 gemäß niedersächsischen Straßengesetz (§ 24 NStrG) nicht errichtet werden.

6.3 Ausnahmsweise zulässig ist ein Abweichen von vorstehenden Regelungen, soweit der jeweils zuständige Straßenbaulastträger (Fernstraßen-Bundesamt bzw. Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr) dem Vorhaben zugestimmt hat.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Fällungen und Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen sind nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Erschließungs- und Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeiten (Tabu-Zeitraum 01. März bis 31. Juli eines jeden Jahres) begonnen werden. Im Fall einer entsprechenden ökologischen Baubegleitung bzw. eines Monitorings kann von der Berücksichtigung des Tabu-Zeitraums (Brutzeit) abgewichen werden, wenn sich durch die Baubegleitung die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit belegen lässt.

7.2 Im Plangebiet vorhandene gefährdete und geschützte Pflanzen sind an geeignete Standorte der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Ziffern ② und ④ oder auf andere geeignete Flächen umzusetzen.

7.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ziffer ② gilt:
Es sind 5 Haufen aus Wurzelwerk in Bereichen ohne vorhandenen Bewuchs von gefährdeten oder geschützten Pflanzen anzulegen, je nach Größe der einzelnen Wurzelstöcke aus einem oder mehreren Teilen bestehend.

7.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ziffer ③ gilt:
Es sind 10 Haufen aus Wurzelwerk gleichmäßig verteilt als Habitatstruktur für den Kammmolch und andere Amphibienarten anzulegen, je nach Größe der einzelnen Wurzelstöcke aus einem oder mehreren Teilen bestehend.

7.5 Am Südrand des Flurstücks 509 entlang der Grenze zu den Flurstücken 504, 505 und 506 sowie auf dem Flurstück 503/2 entlang des der baulichen Nutzung zugewandten westlichen bzw. nördlichen Rands der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ziffer ③ ist eine Amphibienleiteinrichtung durch Anlage einer Absturzhöhe von 40-50 cm herzustellen und dauerhaft funktionstüchtig zu erhalten. Hierbei ist die Amphibienleiteinrichtung an den nördlichen Rändern der Fläche ③ lediglich im Bereich der östlichen 50 m zu errichten.

7.6 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ziffer ④ gilt:
a) Es ist auf 1.000 m² ein strukturreiches, sandiges Magerbiotop anzulegen: Durch Abschieben des Oberbodens (im Idealfall bis zur Kiesschile) frühestens ab dem 01. August im Vorjahr des Eingriffsjahres sind die Bestände von Gräsnde zu entfernen bzw. zurückzudrängen. Danach ist als mageres Substrat eine Sandauflage (Korngröße bis 2 mm) von 30-40 cm Mächtigkeit aufzubringen.
b) Zur Entstehung von Blühflächen am Rand der Sandflächen sind ggf. auch noch einige randliche Baumweiden zu entfernen (Maßnahmebeginn muss im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar liegen).
c) Der Fläche kann auch dazu genutzt werden, gefährdete und geschützte Pflanzen aus dem Plangebiet hierhin umzusiedeln, soweit der Standort für sie geeignet ist.
d) Es sind mehrere Haufen aus Wurzelstöcken als zusätzliche Strukturen und Versteckmöglichkeiten für Amphibien abzulegen.

7.7 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ⑧ (Ackerfläche Teufelskamp; Geltungsbereich 3) gilt:
a) Die Fläche ist auf mindestens 4 ha als extensives Grünland als Lebensraum für die Feldlerche und den Kiebitz zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung erfolgt durch jährlich einmalige Mahd nach der Brutzeit oder extensive Beweidung. Im Nordosten sind durch Ausschieben zwei flache Mulden als temporäre Schlamm- oder flache Wasserflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
b) Die auf dem Flurstück vorhandene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme mit der Ausdehnung von 25,5 m Breite und 76,0 m Länge (unter Einschluss eines bereits zuvor vorhandenen Landschaftselements) darf durch die hier festgesetzten Maßnahmen nicht verändert werden.
c) Die verbleibende Fläche ist als Brache zu bewirtschaften. Sie ist mit einer jährlich einmaligen Bodenbearbeitung im Sommer/ Herbst, frühestens aber nach dem 01. August eines jeden Jahres zu unterhalten.

7.8 Die Maßnahmen der Ziffern 7.2 bis 7.7 sowie der textlichen Festsetzungen Ziffern 8.1 bis 8.3 und 8.5 sind vor Eingriffen in den Geltungsbereich funktionstüchtig umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

7.9 Einfriedungen der Baugrundstücke im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen müssen auf der der baulichen Nutzung zugewandten Seite außerhalb der Maßnahmeflächen errichtet werden. Einfriedungen müssen wenigstens alle 10 m einen Tierdurchlass von mindestens 10 cm Höhe über anstehendem Gelände und von mindestens 40 cm Breite aufweisen. Die Durchlässe müssen dauerhaft funktionstüchtig gehalten werden.

7.10 Das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Rückhaltemaßnahme darf einen Wert HQ_{100} von 15 l/s/ha nicht überschreiten.

7.11 Die Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers aus dem gesamten Baugebiet in den Vorfluter ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags abschließend zu klären. Hierzu erforderliche zusätzliche Rückhaltemaßnahmen sind nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ① gilt:
Es ist eine Heckenpflanzung dorniger Sträucher als Lebensraum des Neuntöters herzustellen, bspw. mit Heckenrose, Schlehe und Weißdorn.

8.2 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ② gilt:
a) Auf der Fläche soll einer krautige Bewuchsstruktur ohne Gehölze entwickelt werden. Die vorhandenen Standorte der gefährdeten bzw. besonders geschützten Arten Heide-Nelke, Berg-Sandglöckchen und Turmkraut sind zu erhalten.
b) Die Fläche kann auch dazu genutzt werden, gefährdete und geschützte Pflanzen aus dem Plangebiet hierhin umzusiedeln, soweit der Standort für sie geeignet ist.

8.3 Innerhalb der Flächen mit den Ziffern ③ und ④ gilt:
Es ist eine Baum-Strauch-Hecke standortgerechter Laubgehölze gebietseigener Herkunft (norddeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) wie aus nachfolgenden Artenlisten anzulegen. Dazu sind je angefangenen 2 m² ein strauchartiges Gehölz und je angefangenen 100 m² ein baumartiges Gehölz zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die strauchartigen Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die jeweilige Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 8 verschiedene Arten auszuwählen.

8.4 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ⑤ gilt:
Es ist eine Strauch-Hecke standortgerechter Laubgehölze gebietseigener Herkunft (nordeutsches Tiefland, Vorkommensgebiet 1) nach dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze" (AG Gebietseigene Gehölze, 2011) wie aus nachfolgender Artenliste Sträucher zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dazu sind je angefangenen 2 m² ein strauchartiges Gehölz zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Sie sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die jeweilige Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 8 verschiedene Arten auszuwählen.

8.5 Innerhalb der Fläche mit der Ziffer ⑦ (Ackerfläche im Wohld; Geltungsbereich 2) gilt:
a) Auf dem Flurstück 68/10 entlang der Grenzen nach Norden, Osten und Süden sowie auf dem Flurstück 68/8 entlang der Grenzen nach Norden und Westen sind jeweils 11 m breite Streifen als Lebensräume für das Rebhuhn mit offenen Heckenstrukturen herzustellen.
b) Innitten der Streifenflächen ist in einer Breite von 4-5 m eine Hecke standortgerechter Laubsträucher regionalen Pflanzguts anzulegen. Teilflächen des Heckenstreifens können auch als Benjeshecke angelegt werden.
c) Zwischen Hecke und angrenzendem Acker bzw. angrenzendem Graben ist jeweils ein Brachstreifen von 4 m bzw. von 2-3 m Breite anzuschließen. Es ist einmal pro Jahr im Sommer/ Herbst nach der Brutzeit eine Bodenbearbeitung durchzuführen; vorgesehen ist eine Selbstbegrünung der Brachstreifen.

Artenlisten

Laubbäume für grünordnerische Festsetzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Bergahorn	*Acer pseudoplatanus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Baumhasel	*Corylus colurna*
Weißdorne	*Crataegus*
Buche	*Fagus sylvatica*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Winterlinde	*Tilia cordata*
Silberlinde	*Tilia tomentosa*
Obstbäume, als Hochstämme	diverse

Sträucher für grünordnerische Festsetzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorne	*Crataegus*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Heckenkirschen	*Lonicera*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Rote Johannisbeere	*Ribes rubrum*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Bibernell-Rose	*Rosa pimpinellifolia*
Echte Brombeere	*Rubus fruticosus*
Echte Himbeere	*Rubus idaeus*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Vogelbeere/ Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Örtliche Bauvorschrift

Aufgrund des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 1 Geltungsbereich
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt in den sonstigen Sondergebieten (SO) "Logistik und Gewerbe" im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Logistikzentrum".
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Die OBV setzt Regelungen über die Gestaltung von Werbeanlagen fest.

§ 2 Werbeanlagen
(1) Unzulässig sind:
- Anlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung, bspw. LED-Bildschirme, Rollbänder, Filmwände oder City Light Boards.
- Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Wechsellicht, Lauflichtbänder und Skybeamer.
- Akustische Werbeanlagen.

(1) Die Oberkanten von Werbeanlagen, die an Gebäuden befestigt sind, dürfen die Oberkante des zugehörigen Gebäudes um max. 2,0 m überschreiten.
(2) Freistehende Werbeanlagen sind wie folgt zulässig:
- Fahnenmasten bis max. 9,0 m, über gewachsenem Gelände.
- Sonstige freistehende Werbeanlagen bis max. 7,0 m über gewachsenem Gelände.
- Werbetürme im Sinne der textlichen Festsetzung Ziffer 1.3 Buchstabe b.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 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 örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Lehre, den 31. MAI 2022

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) — Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 31. MAI 2022

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) — Siegel

Planunterlage
Kartengrundlage: Amtliche Liegenschaftskarte (Maßstab 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.
© 2019 LGLN
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2019).
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)*

Braunschweig, den 18.05.2022

gez. Andreas Schmidt (Amtl. Vermessungsstelle) — Siegel

Planverfasser
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Braunschweig, den 13.05.2022

gez. H. Schwerdt (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.2021 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 28.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift sowie die Begründungen haben vom 12.08.2021 bis 13.09.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 31. MAI 2022

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) — Siegel

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 30.03.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Lehre, den 31. MAI 2022

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) — Siegel

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 01.06.2022 im Amtsblatt für den Landkreis Helmstedt Nr. 26 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 01.06.2022 in Kraft getreten.

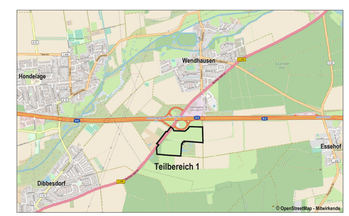
Lehre, den 11.7.2022

gez. Andreas Busch (Bürgermeister) — Siegel

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)



Es wird festgestellt und hiermit beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Lehre, den .....

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen

Logistikzentrum Wendhausen
mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan

Stand: In Kraft getretene Fassung

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