

Anflugsektor Flughafen
BS - Waggum
Bauhöhenbeschränkungszone 134 m ü. FBP

Anflugsektor Flughafen
BS - Waggum
Bauhöhenbeschränkungszone 100 m ü. FBP

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) LGLN

Stand: § 10 (1) BauGB
Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen
Gewerbegebiet 2. Änderung
zugl. Autorastpark Wendhausen 1. Änderung
Bebauungsplan

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete, eingeschränkt, siehe textliche Festsetzung Ziffer 1, 2 und 3

Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl

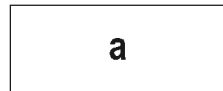


Zahl der Vollgeschosse

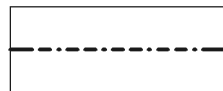


Verkaufsflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Ziffer 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

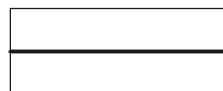


Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Ziffer 4



Baugrenze

Verkehrsflächen



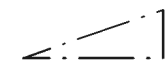
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

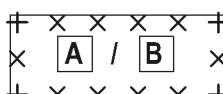


Sichtdreieck, siehe textliche Festsetzungen Ziffer 6

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, siehe textliche Festsetzungen Ziff. 9



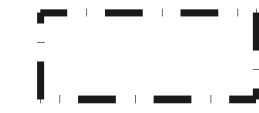
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, siehe textliche Festsetzung Ziffer 8.1



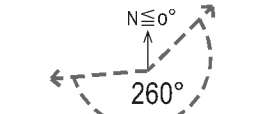
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



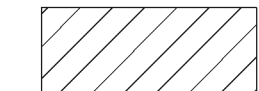
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet 1. Änderung"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Autowaschanlage Wendhausen"



Richtungssektor



vom Satzungsbeschluss ausgenommen

Textliche Festsetzungen

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Fläche werden wie folgt eingeschränkt:
 - 1.1 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 Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Im Gewerbegebiet GEE1A und GEE1B sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

| Teilfläche | L_{EK} , Tag | L_{EK} , Nacht |
|------------|----------------|------------------|
| GEE1A | 60 | 30 |
| GEE1B | 60 | 46 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Bei einem rechnerischen Nachweis der einzuhaltenden flächenbezogenen Schalleistungspegel ist von dem in der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren (Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) beschriebenen Rechenverfahren mit folgenden Parametern auszugehen:

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen
Gewerbegebiet 2. Änderung
zugl. **Autowaschanlage Wendhausen 1. Änderung**

Stand: § 10 (1) BauGB

Bebauungsplan

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

Mittlere Quellhöhe: 3,0 m über anstehendem Gelände
Mittelfrequenz: 500 Hz
C0 (t) = C0 (n) = 0 dB
Luftfeuchte: 70 %
Lufttemperatur: 10°C
Luftdruck: 113 mbar
alternativer Bodeneffekt nach Kap. 7.3.2 der ISO 9613-2.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- 1.2 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK,ZUS :

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

| Teilgebiet | Richtungssektor | Zusatzkontingent LEK,ZUS |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| GEe1A, GEe1B | 45° - 260° | 5 dB |

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 LEK,j durch $LEK,j + LEK,ZUS,k$ zu ersetzen ist.
Norden = 0° = 360°

- 1.3 Wohnnutzungen jeglicher Art sind unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet GEe 1A und GEe 1B sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel, elektronische Geräte sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Betriebe für Glücksspiele, sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Zulässig ist der Lebensmitteleinzelhandel gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3.
3. Im Gewerbegebiet GEe 1A und GEe 1B im Änderungsbereich A darf die Verkaufsfläche 800 m² (Verkaufsflächenzahl VKZ 0,05) für Lebensmittelsortimente nicht überschreiten.
- 3.1 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.
- 3.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.
4. In der abweichenden Bauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften über die offene Bauweise. Abweichend davon sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.
5. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.
6. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:
- Stellplätze und Garagen
 - 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.
7. Als Ausgleichsmaßnahme ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 8.2) der textlichen Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

8. Im Bereich von Stellplätzen gilt Folgendes:

- 8.1 Im Bereich der mit [B] gekennzeichneten Fläche sind alle Stellplätze zu versiegeln; außerhalb der mit [B] gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für Lkw zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasser-Hauptsammler einzuleiten.
- 8.2 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.
- 8.3 Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.
9. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist entlang der Landesstraße eine gem. § 24 (1) NStrG von der Bebauung freizuhalten Flächen von 20 m Breite ab befestigtem Fahrbahnrand festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. In diesen Bereichen gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

10. Eine Bebauung des Gewerbegebietes GEe 1A in dem mit [A] gekennzeichneten Teilbereich ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
Das Bauwerk ist mit einer passiven Gasdrainage aus Kies-Sand-Gemisch mit maximalem Feinkornanteil von 5 % lagenweise verdichtet, zu errichten. Die Drainage ist nach außen über Drainmatte oder Drainkeil an die Umgebungsluft zu führen.

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.

Gemeinde Lehre
Ortschaft Wendhausen
Gewerbegebiet 2. Änderung
zugl. **Autorastpark Wendhausen 1. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

Präambel und Ausrüstung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Lehre diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lehre, den 18. Aug. 2014


.....
(Bürgermeister)



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05. März 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lehre, den 18. Aug. 2014


.....
(Bürgermeister)



Planunterlage

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1.000


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014 

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.2014).

Wolfsburg, den 13.07.2014


.....
(Amtl. Vermessungsstelle)




Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 28.7.2014


.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 18.08.2014 durch Veröffentlichung unter www.lehre.de bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 18.08.2014 in Kraft getreten.

Lehre, den 19. Aug. 2014


.....
(Bürgermeister)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)

Planunterlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2014  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Wolfsburg, Katasteramt Helmstedt

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.20.14).

Wolfsburg, den 13.07.2014


.....
(Amtl. Vermessungsstelle)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Braunschweig, den 28.7.2014


.....
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05. März 2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. März 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 21. März 2013 bis einschl. 22. April 2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lehre, den 11. Aug. 2014


.....
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 24.07.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lehre, den 11. Aug. 2014


.....
(Bürgermeister)



(Bürgermeister)



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Lehre, den

.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Lehre, Ortschaft Wendhausen, Landkreis Helmstedt

8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans waren die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Alle Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Schmutzwassernetz.

Träger der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) und der Wasserversorgung ist der Wasserverband Weddel-Lehre.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit den zugehörigen Beiplänen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2013 bis 22.04.2013 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 24.07.2014 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 11. Aug. 2014


.....
(Bürgermeister)

