

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 **„Auf dem Sandbruche“** **im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Planinhalte und Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(2) + 4(2) i.V.m. 13 a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	26.03.2010	21.05.2010
Plan:	26.03.2010	21.05.2010

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

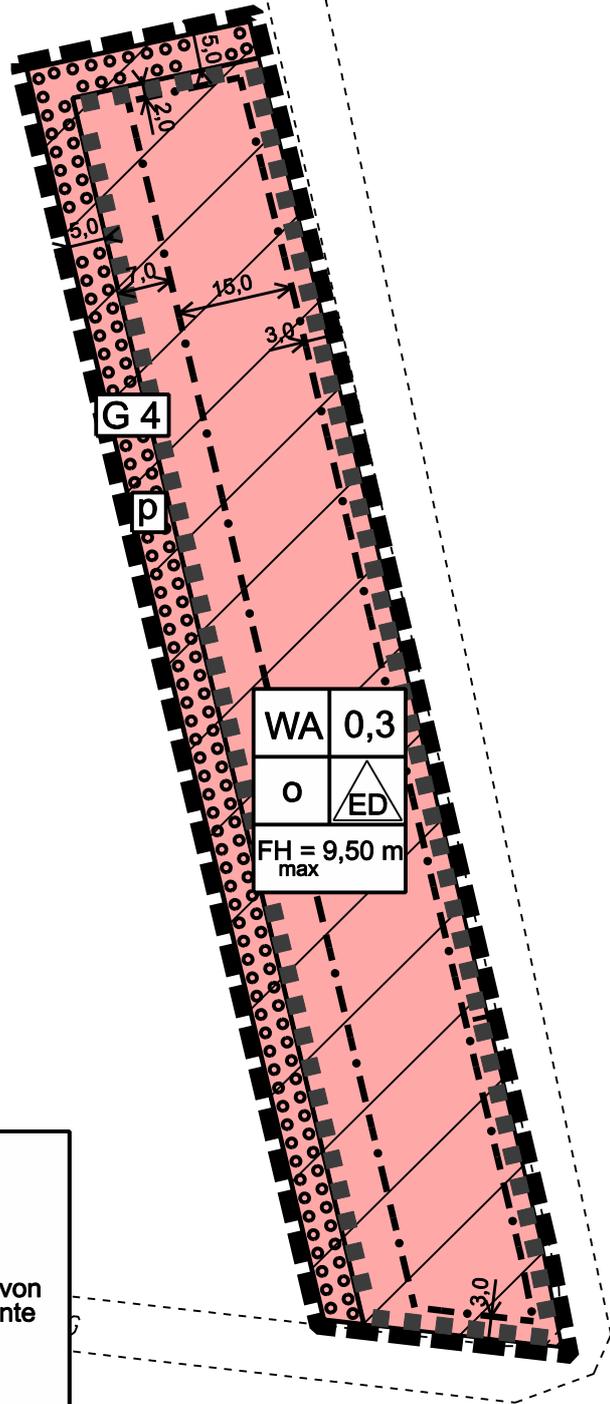
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1: BEBAUUNGSPLAN (RECHTSPLAN)	1
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen.....	1
Planzeichenerklärung.....	2
Präambel und Ausfertigung.....	3
Verfahrensvermerke.....	3
Rechtsgrundlagen.....	5
TEIL 2: BEGRÜNDUNG	6
1 Einführung.....	6
2 Begründung der 2. Änderung.....	7
3 Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange.....	8

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe von Hauptgebäuden (FH max. 9,50 m) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Sandbruche"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Rechtsplan

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 21.05.2010
Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Söwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl

FH_{max} = 9,50 m Höhe baulicher Anlagen

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

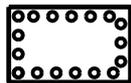


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



privat



Fläche mit Grünfestsetzungen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Sandbruche"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 21.05.2010
Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Lachendorf diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 14.06.2010

gez. Kriegel
(Kriegel).....
Bürgermeister (Siegel)

gez. Warncke
(Warncke).....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 25.01.2010 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 29.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Lachendorf, 14.06.2010

gez. Warncke
(Warncke).....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lachendorf, Flur 2 und 3
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.10.2001). 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.

Celle, 10.06.2010

gez. Koch
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 10.06.2010

gez. S. Strohmeier

gez. M. Dralle

.....
Planer/in

.....

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 25.01.2010 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurde im Zeitraum vom 19.04.2010 bis einschließlich 19.05.2010 durchgeführt. Sie wurde durch Aushang vom 29.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.04.2010 gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB statt.

Lachendorf, 14.06.2010

gez. Warncke

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 09.06.2010 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 14.06.2010

gez. Warncke

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.06.2010 im Amtsblatt Nr. 10 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 21.06.2010 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, 24.06.2010

gez. Warncke
(Warncke).....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen der Bebauungsplan - Änderung nicht / geltend gemacht worden.

Lachendorf, _____._____._____

.....
Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch die Gesetze vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) und vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2006 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 26. April 2007 (Nds. GVBl. S.161)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

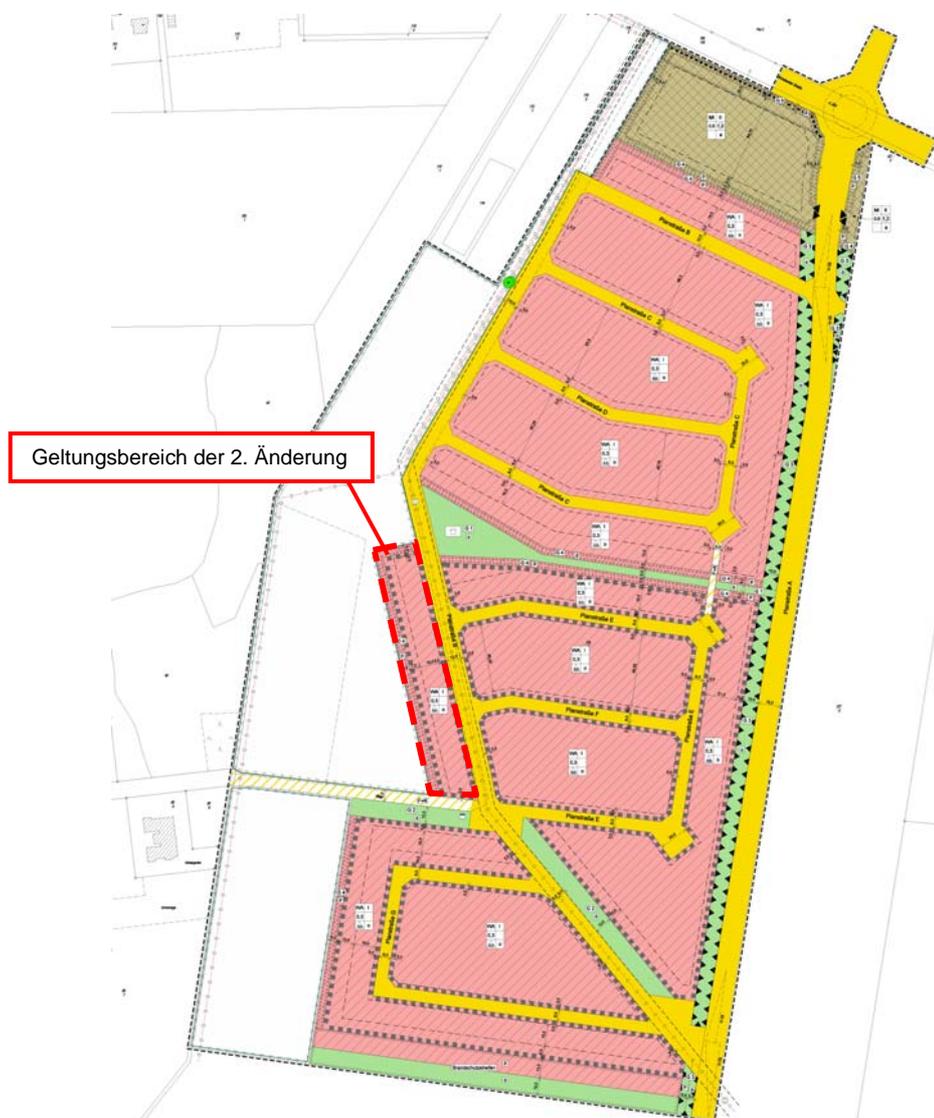
TEIL 2: BEGRÜNDUNG

1 Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ ist seit dem 15.06.2006 rechtskräftig. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden für die Siedlungsentwicklung Lachendorfs im Osten des Ortes auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt.

Für den Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ wird zurzeit die 1. Änderung durchgeführt. Diese ist erforderlich, da eine der geplanten Ausgleichsflächen (Flurstück 38/6, Flur 4, Gemarkung Beedenbostel) für den Bebauungsplan Nr. 24 nicht mehr zur Verfügung steht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ wird erforderlich, um der konkreten Nachfragesituation für Wohnhäuser, die über eine 1-Geschossigkeit hinausgehen, nachzukommen. Mit der 2. Änderung wird für einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Planes die Festsetzung der 1-Geschossigkeit herausgenommen und stattdessen eine maximale Firsthöhe festgesetzt. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen.



Rechtskräftiger B-Plan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich innerhalb eines bestehenden Baugebietes im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird diese Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

Die 2. Änderung erfolgt für einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ (s. Abb.). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes der Änderung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

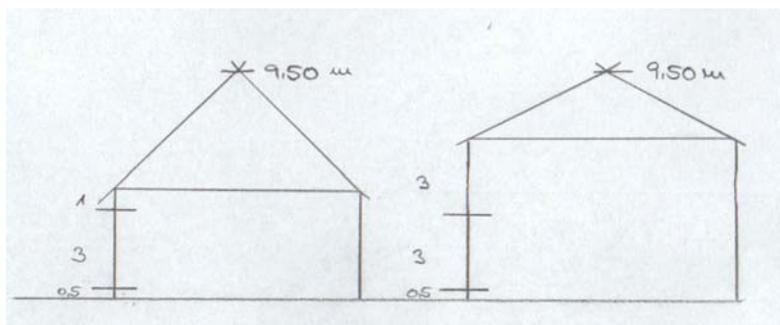
Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen.

2 Begründung der 2. Änderung

Die Festsetzung einer 1-Geschossigkeit im rechtskräftigen Bebauungsplan ist erfolgt, damit keine überdimensionierten Gebäudeteile in 2-geschossig wirkender Bauweise entstehen und sich die Höhenentwicklung der Wohngebäude an die ortsübliche Bebauungsstruktur in Lachendorf anpasst.

In der Umsetzung hat sich diese Festsetzung als nachteilig erwiesen, da bei der Vermarktung vermehrt Nachfragen nach Gebäudetypen (wie z.B. Stadtvillen) aufgetreten sind, die sich unter Vorgabe der 1-Geschossigkeit nicht umsetzen lassen.

Um dieser Nachfrage nachzukommen, wird für einen „separaten“ Teilbereich des B-Planes die 1-Geschossigkeit durch eine maximale Firsthöhe ersetzt. Die Festsetzung in diesem Bereich des B-Planes ist städtebaulich sinnvoll, da er am Rande des Baugebietes in Richtung Ortsmitte liegt und somit eine „Durchmischung“ mit 2-geschossigen Gebäuden im gesamten Gebiet verhindert wird. Die so festgesetzte Gebäudehöhe wird sich weiterhin in die Umgebung einfügen, da durch unterschiedliche Bauweisen eine 1-Geschossigkeit oder eine 2-Geschossigkeit erreicht werden kann, ohne dass die Gebäude erheblich unterschiedliche Höhen aufweisen (vgl. Abb.).



3 Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen werden kann. Besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des BNatSchG sind von der Änderung nicht betroffen. Die Fläche wird bisher intensiv ackerbaulich genutzt.

Da ausschließlich die Festsetzung zur Geschossigkeit geändert wird, sind sonstige negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die maximal überbaubare Fläche und die festgesetzten Pflanzflächen bleiben erhalten. Selbst die konkrete Gebäudehöhe wird sich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe nicht erweitern, so dass auch das Landschaftsbild durch die Änderung nicht beeinträchtigt wird.