

Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Topographische Karte 1 : 10.000 (TK 10)

© LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Gemeinde Lachendorf

OT Lachendorf - Landkreis Celle



Bebauungsplan Nr. 47

"Neugestaltung Zentrum Lachendorf"

Rechtsplan

Entwurf



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

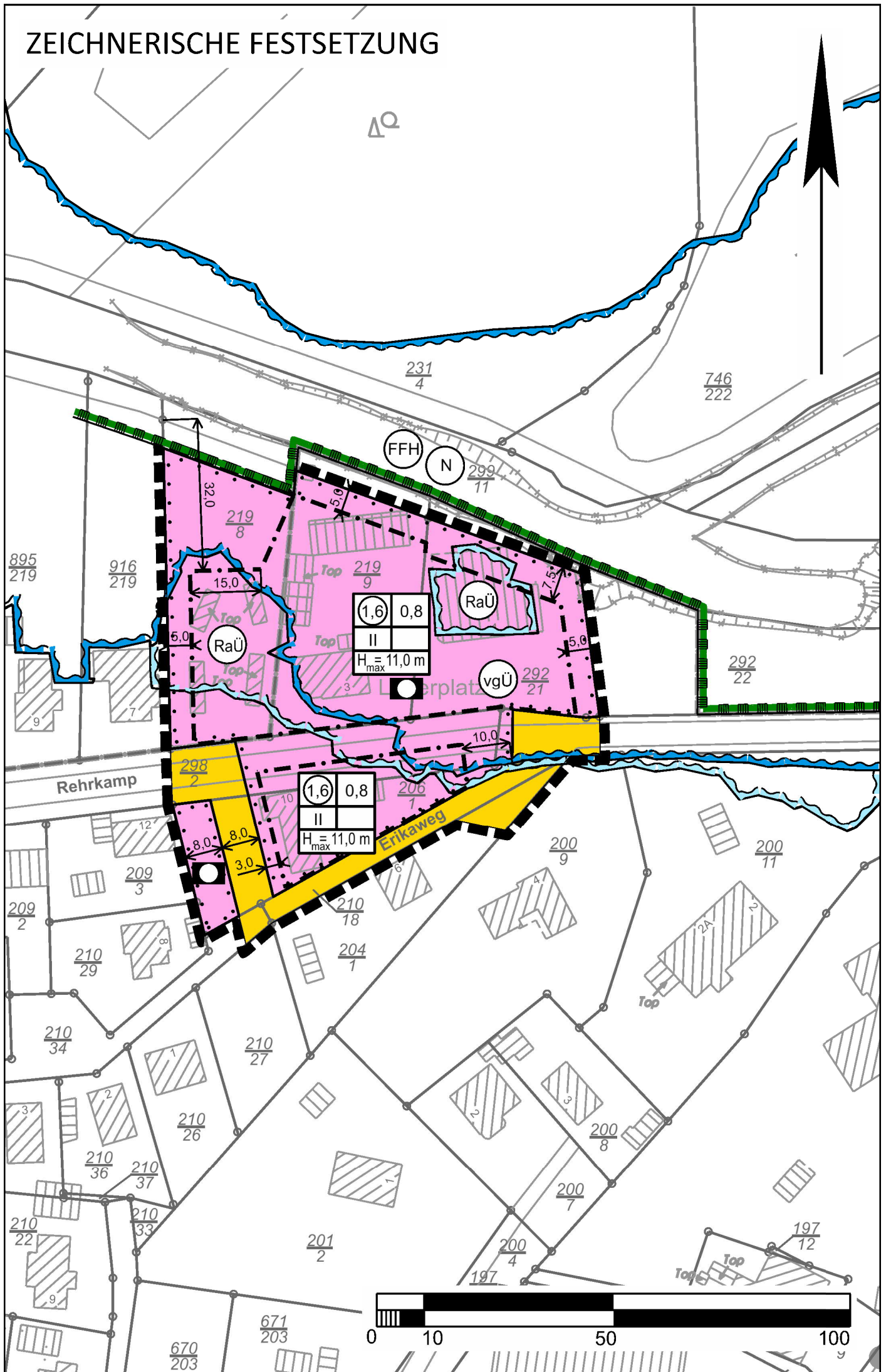
Südwall 32, 29221 Celle
 Telefon (05141) 991 69 30
 E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 11.04.2024

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3(2) + 4(2) i.V.m. § 13(2) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,6

Geschossflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H_{max} = 11,0 m

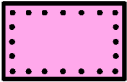
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

3. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



öffentliche Verwaltungen

4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



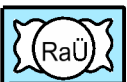
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "Lachte"



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (außerhalb des Geltungsbereiches)



Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (EU-Kennzahl 3127-331)



Naturschutzgebiet (NSG LÜ 00287)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

31
53

Flurstücksnummer



Bauwerk, topografisch erfasst

Bebauungsplan Nr. 47

„Neugestaltung Zentrum Lachendorf“

Stand 11.04.2024 (für §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB)
(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift dargestellt.)

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die max. Höhe baulicher Anlagen ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Als höchster Punkt der Verkehrsfläche gilt die endausgebaute Straße in dem Abschnitt, der an das jeweilige Grundstück angrenzt und diesem zur Haupteerschließung dient (Haupteingang des Gebäudes).

Die festgesetzte Höhe kann ausnahmsweise durch erforderliche technische Anlagen (z.B. Schornsteine) überschritten werden.

~~2. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)~~

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „öffentliche Verwaltungen“ sind zulässig:

- Gebäude für Verwaltungen,
- Bürgersaal,
- Versorgungsgebäude inkl. Haustechnik,
- öffentlichen Zwecken dienende Freianlagen, Nebenanlagen und Stellplätze.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltungen" ist untergeordnet auch eine Nutzung der Gebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

3. Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Zum Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes sind folgende Vorgaben umzusetzen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Gemeinbedarfsflächen über die Bodenoberfläche zu versickern (Flächen- oder Muldenversickerung). Ein Einleiten des Niederschlagswasser in die Lachte ist nicht zulässig.
- Sämtliche künstliche Außenbeleuchtung muss so angeordnet sein, dass keine Abstrahlung in das FFH-Gebiet erfolgt. Zwischen den nördlichen Gebäuden und dem FFH-Gebiet darf keine Außenbeleuchtung angebracht werden.

Außerdem sind zur Reduktion der Anlockung von Nachtinsekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ von 2.000 Kelvin oder weniger zulässig. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können.

- Die Nutzung von Sky-Beamern sowie das Abbrennen von Feuerwerk ist nicht zulässig.
- Zwischen den beiden nördlichen Gebäuden und dem FFH-Gebiet darf kein öffentlicher Weg angelegt werden.
- Parkplätze ~~für Besucher~~ sind ~~möglichst weit vom~~ bis zu einem Abstand von 20 m zum FFH-Gebiet ~~entfernt anzuordnen~~ ausschließlich für das Personal zulässig. Parkplätze ab einem Abstand von 20 m können auch für Besuchende freigegeben werden.
- Geräuschintensive Außenveranstaltungen sind während der Vogelbrutzeit von März bis August grundsätzlich nicht zulässig. Alternativ ist zwischen den beiden geplanten nördlichen Gebäuden dauerhaft oder während der Veranstaltungen eine mobile Lärmschutzwand aufzustellen oder es eine Einzelfallprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchzuführen.
- In der Bauphase ~~einschließlich der Geländeabgrabungen~~ haben die Bauarbeiten im Außenbereich während der Nachtzeiten zu ruhen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Lachte“ und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Lachte“ (§ 76 Abs. 3 WHG) bzw. innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 74 Abs. 2 WHG). Daher sind bei Bedarf Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorzunehmen.

2. FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“ (EU 3127-331). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten (s. auch textliche Festsetzung Nr. 4).

3. Naturschutzgebiet „Lachte“

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet „Lachte“ (NSG LÜ 00287). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

4. Galeriewald

Nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 befindet sich ein uferbegleitender Galeriewald (LRT 91E0) am Südufer der Lachte. Dieser ist vom Flächenumfang her vollständig zu erhalten und während der Bauphase einschließlich der Geländeabgrabungen durch Schutzzäune zu sichern. Die geplanten Geländeabgrabungen müssen einen Abstand von 2,5 m zum Lachteufer einhalten, damit der Galeriewald vollständig erhalten bleibt. Die aus Gründen der Verkehrssicherung zu entnehmenden Hybrid-Pappeln und sonstigen Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar gefällt werden. Die Wurzelstöcke sind im Boden zu belassen, um keine Abbrüche im Gewässerufer zu verursachen. Im Galeriewald entstehende Lücken sind mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ auszupflanzen.

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes [20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch [Artikel 2 des Gesetzes 3. Juli 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 176\)](#)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch [Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 409\)](#)

Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010, 64), zuletzt geändert durch [Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 \(Nds. GVBl. S. 289\)](#)