

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 581)  
 Bauabstandsverordnung (BauABV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127)  
 Bauordnung für das Land Niedersachsen - Landesbauordnung - (NBauO) vom 23.07.1973 (GBl. S. 259) in der Fassung vom 13.07.1995 (MDS. GBl. S. 19)  
 Gemeindeordnung des Landes Niedersachsen

**Verfahrensvermerke**

**1. Satzung der Gemeinde Lachendorf über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5**

Aufgrund des Par. 1 Abs. 3, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Par. 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des Par. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NSGO) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf am 10.09.98 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Lachendorf, den 21.09.2000  
 Bürgermeister  
 Gemeindevizeiter

**2. Planverfasser:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro  
 Architekten-Dipl.-Ing. Büro Soltau

Soltau, den 16.08.00  
 Planverfasser

**3. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur**

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
 Die Verteilungsberechtigungen wurden vom Katasteramt Celle erteilt.

Celle, den 10.08.00  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**4. Einteilungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat aufgrund des Antrages eines Vorhabenträgers gemäß Par. 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 09.09.1998 die Einteilung des Bebauungsplanverfahrens für das Vorhaben beschlossen.  
 Der Beschluss wurde am 21.04.00 örtlich bekannt gemacht.

Lachendorf, den 08.09.00  
 Gemeindevizeiter

**5. Frühzeitige Beteiligung der Bürger**

Gem. Par. 3 (BauGB) wurde der Entwurf der Planzeichnung und der Begründung einschließlich des Anhangs im Rathaus der Gemeinde Lachendorf in der Zeit vom 08.02.2000 bis 08.03.2000 öffentlich ausgestellt.  
 Die Träger öffentlicher Belange erhielten im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme.

Lachendorf, den 08.09.00  
 Gemeindevizeiter

**6. Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange**

Den Beteiligten nach Par. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Schreiben vom 03.02.00 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 08.02.00 gegeben.

Lachendorf, den 08.09.00  
 Gemeindevizeiter

**7. Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 03.05.00 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung (gemäß Par. 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) in seiner Sitzung am 04.09.00 gemäß Par. 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.00 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.06.00 bis 07.09.00 gemäß Par. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgestellt.

Lachendorf, den 08.09.00  
 Gemeindevizeiter

**8. Durchführungsvertrag**

Die Gemeinde Lachendorf, vertreten durch den Bürgermeister und den Gemeindevizeiter, und Firma Wilh. Cramer Lebensmittel GmbH & Co KG, 31303 Burgdorf (Vorhabenträger) haben am 21.07.00 gemäß Par. 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. Par. 12 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Durchführungsvertrag geschlossen.

Lachendorf, den 08.09.00  
 Gemeindevizeiter

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anträge gemäß Par. 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 04.09.00 gemäß Par. 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, den 08.09.00  
 Gemeindevizeiter

**9. Inkrafttreten**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß Par. 10 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 24.10.00, im Amtsblatt für den Landkreis Celle (Nr. 14) örtlich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 24.10.00 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, den 14.11.00  
 Gemeindevizeiter

**10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Inserhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, den 04.06.2002  
 Gemeindevizeiter

**11. Mängel der Abwägung**

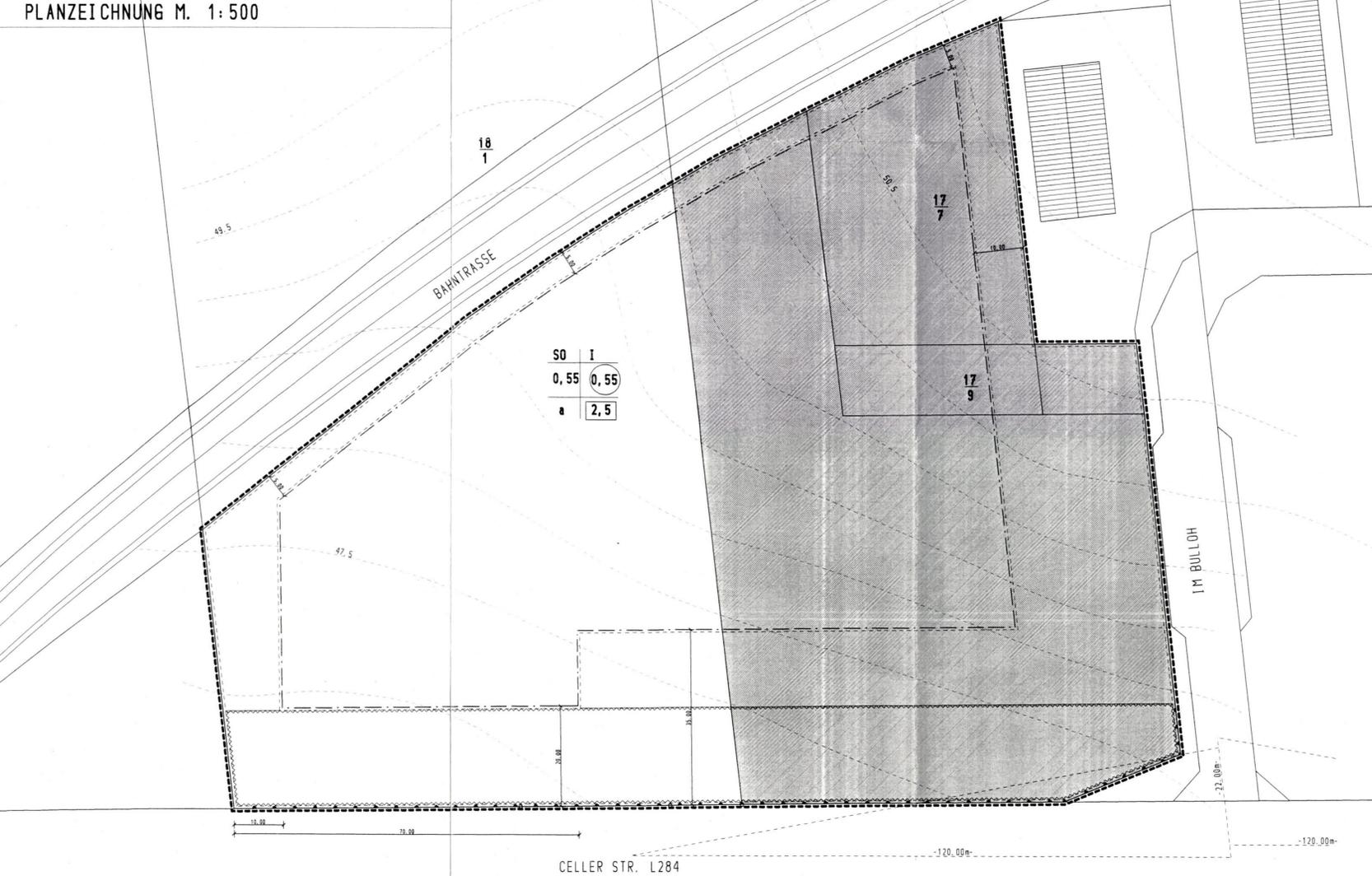
Inserhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, den 04.06.2002  
 Gemeindevizeiter

**LANDKREIS: CELLE**  
**GEMEINDE: LACHENDORF**  
**GEMARKUNG: LACHENDORF**  
**FLUR: 5**  
**FLURSTOCKE: 17/7, 17/9 UND TEILFLÄCHE AUS 18/1**

**GROSSE DES PLANGEBIETES CA 21080 Qm**

**PLANZEICHNUNG M. 1:500**



**Planzeichen**

1. Art der baulichen Nutzung gem. BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1

SO	Sonstiges Sondergebiet nach Par. 11, 2 BauND großflächiger Einzelhandel
----	---

2. Maß der baulichen Nutzung gem. BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 1

6RZ	Grundflächenzahl als Höchstgrenze, gem. textl. Festsetzung Punkt 10.1
I	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze gem. textl. Festsetzung Punkt 10.2
2,5	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
a	Baumessenzahl als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien gem. BauGB Par. 9 Abs. 1 Nr. 2

a	Abweichende Bauweise nach Par. 22, 4. BauND zur Realisierung von Gebäuden jenseits bis über 50,00m, Grenzabstände nach NBauO sind einzuhalten.
b	Baugrenze
c	Grenzabstände sind nach NBauO einzuhalten.

5. Sonstiges

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
---	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Gem. textl. Festsetzung Punkt 13)

6. Verkehrsflächen

---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
-----	--------------------------------

7. Hinweise, Nachrichtlich

---	Bereich der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Bullöh"
---	Höhenlinie mit Angabe der NN-Höhe
---	Sichtdreieck

**Genehmigung**

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung, Az.: 204.91-2104-CE 016/4/5 vom heutigen Tage gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt. Lüneburg, den 26.09.2000

Beauftragter Lüneburg  
 im Auftrage

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Par. 56 NBauO in Verbindung mit Par. 97 und 98 NBauO)**

7. Gestaltung der Dachflächen

a. Dachneigung	Flachdächer 0-5°, geneigte Dächer max. 30°
b. Farben	Flachdächer, grau, geneigte Dächer rot bis o. anthrazit
c. Material	Flachdächer mit Dichtungsbahnen geneigte Dächer mit Betondachsteinen
d. Ausnahme	Glasdächer sind als Veranker- oder Eingangsüberdachungen sowie als Lichthäuser mit einer Neigung bis 45° zulässig

8. Gestaltung der Fassade

a. Materialien	Vermauerziegel, Metall, Glas
b. Farben	Ziegel: rot, rot-braun, rot-blau-bunt-Metall: grau, blau, gelb und Rottöne
c. Einbauteile	Einzelne Gestaltungselemente in der Fassade bis max. 3,00qm Einzelgrößen sind von den Festsetzungen ausgenommen.
d. Verbeanlagen	Verbeanlagen sind von den Festsetzungen ausgenommen.

9. Gestaltung der Stellplätze und Fahrgassen

a. Fahrgassen	Asphaltflächen oder Betonpflaster, Farbe grau o. rot
b. Stellplätze	Betonpflaster, grau o. rot Teillflächen mit Rasengittersteinen, grau

**Textliche Festsetzung gem. BauGB Par. 9 Abs. 1**

10. Nutzung

Größtlicher Einzelhandel mit Sortimentsbegrenzung, Verkaufsfächen einzelner Sortimentsbereiche sind nur bis zu folgenden Obergrenzen zulässig.

E-Center	2000qm
-Lebensmittel/Verbrauchsgüter (inkl. Getränke)	400qm
-Konsumgüter	100qm
Schuh- und Sportläden	630qm
-Schuhartikel	350qm
-Sportbedarf	350qm
Eingangsbereich (Mall)	
-Textil Shop	320qm
-Backshop (inkl. Bistro)	80qm
-Dienstleister	70qm

Gemeinsame Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.

Gesamt Verkaufsfläche 3950qm

10.1 Die Grundflächenzahl für die Gebäudegrundfläche allein wird zur Sicherung des Vorhabens mit 0,3 festgesetzt. Siehe Begründung Punkt 6.2.2.

10.2 Zwischengeschosse, die keine Vollgeschosse sind, sind unzulässig.

11. Regenwasserentsorgung

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Der Nachweis ist im einzelnen im Bauantragsverfahren zu erbringen. Siehe Begründung 6.2.2.

Aus dem Plangebiet darf kein Oberflächenwasser auf Strassengelände gelangen.

12. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

12.1 Zur Vermeidung von Eingriffen sind mind. 20% der nicht mit Gebäuden bebauten Flächen von Versiegelung freizuhalten und als Pflanzflächen herzustellen.

12.2 Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen gemäß Par. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein mittelgroßer Laubbäum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3e verjüngt, Stammumfang mind. 12-14 cm. Es sind dem stark verästelten Ständer angepasste Gehölzarten zu verwenden, z.B. Spitzahorn (Acer platanoides "Cleveland"), Winterlinde (Tilia cordata "Greenspire"), Kaiserringel (Lilium "Inlorned"), Stieleiche (Quercus robur).
- Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes sind auf einer 0,9 ha großen Teilfläche des Flurstücks 34/1, Flur 5, Gemarkung Lachendorf, landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen, die die Entwicklung extensiven Grünlandes und die Pflanzung von Erlen am Absecker Kanal beinhalten. Nähere Einzelheiten regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lachendorf.

Die Maßnahmen werden den Eingriffen auf dem Baugrundstück durch Versiegelung zugeordnet. Sie sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

12.3 Die befestigten Stellplätze sind, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, mit sicherfüßigen Pflaster (direkte Versickerung) auszustatten. Teilflächen der Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu belegen, soweit sie nicht dadurch von Fußgängern genutzt werden.

13. Bauverbotszone

Inserhalb der Bauverbotszone von 20,00m entlang der L 284 gem. Par. 24 NStrG sind nur PKW-Stellplätze zulässig.

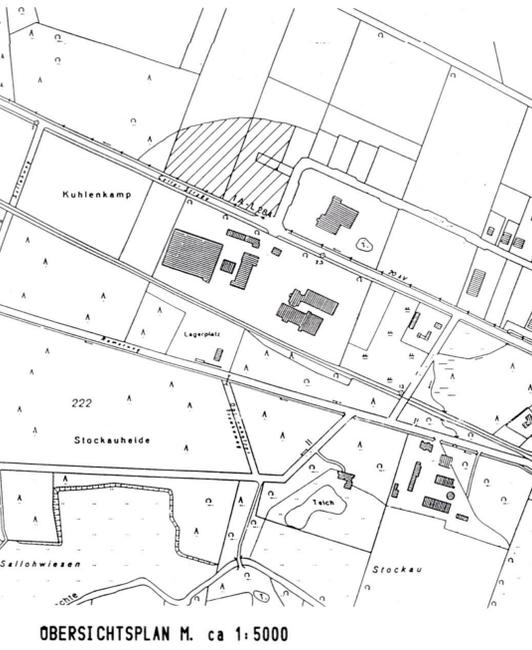
**Hinweise:**

Bodendenkmäler

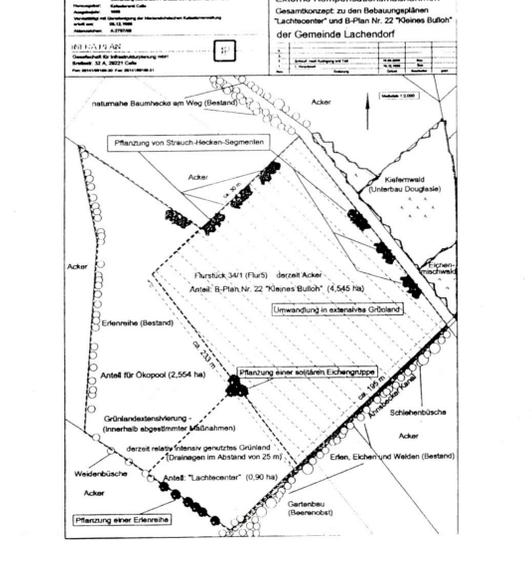
Bei Bodeneingriffen ist mit Bodendenkmälern, Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit zu rechnen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landkreis Celle als unterer Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsbefunde mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Falls diese nicht vorher von Denkmalchutzbehörden freigegeben wird. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind einzuhalten.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt im östlichen Anflugsektor des Flugplatzes Celle-Wietzenbruch.



**LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSMAßNAHMEN GEMARKUNG LACHENDORF FLUR 5, FLURSTOCK 34/1 \*IM HOCKREHMEN\***



**KATASTERGRUNDLAGEN**

VERMESSUNGSBÜRO RIEMAN-MEYER-KOCH OFFENTL. BEST. VERM.-ING. BREITE STRASSE 32 29221 CELLE  
 TEL.: 0 51 41 / 90 60 0 FAX.: 0 51 41 / 90 60 30

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG**

STADTLANDSCHAFT FRAU DIPL.-ING. K. BUKIES GLOCKSEESTRASSE 1 30169 HANNOVER  
 TEL.: 05 11 / 1 43 91/92 FAX.: 05 11 / 1 53 38

**GUTACHTEN ZUR STANDORT- UND PROJEKTBEURTEILUNG**

gesa GESELLSCHAFT FÜR HANDELS-, STANDORT- UND IMMOBILIENBERATUNG mbH BOGENSTRASSE 45 20144 HAMBURG  
 TEL.: 040 / 42 32 22 - 0 FAX.: 040 / 42 32 22 - 22

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE LACHENDORF MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT UND TEXTLICHER FESTSETZUNG SOWIE TEILWEISER AUFHEBUNG DES B-PLANES NR. 13**

**'LACHTECENTER'**

**IN 29331 LACHENDORF, CELLER STRASSE/IM BULLOH**

**VORHABENTRÄGER:**

**FIRMA WILH. CRAMER**  
 LEBENSMITTEL GmbH CO. KG  
 MARKTSTR. 23  
 31303 BURGDORF  
 TEL.: 0 51 36 / 8 84 70 FAX.: 0 51 36 / 88 47 25

**PLANVERFASSEN:**

Architektura-center h.-j. schmidt frank dreier ac  
 dipl.-ingenieur architekten  
 STAND: JUNI 2000

**BURO:**  
 PARKWEG 2  
 29514 SOLTAW  
 TEL.: 0 51 91 / 98 35 55 FAX.: 0 51 91 / 98 35 56 e-mail: ac-soltaw@-online.de

SOLTAW 16.08.00  
 (ORT, DATUM) (UNTERSCHRIFT)