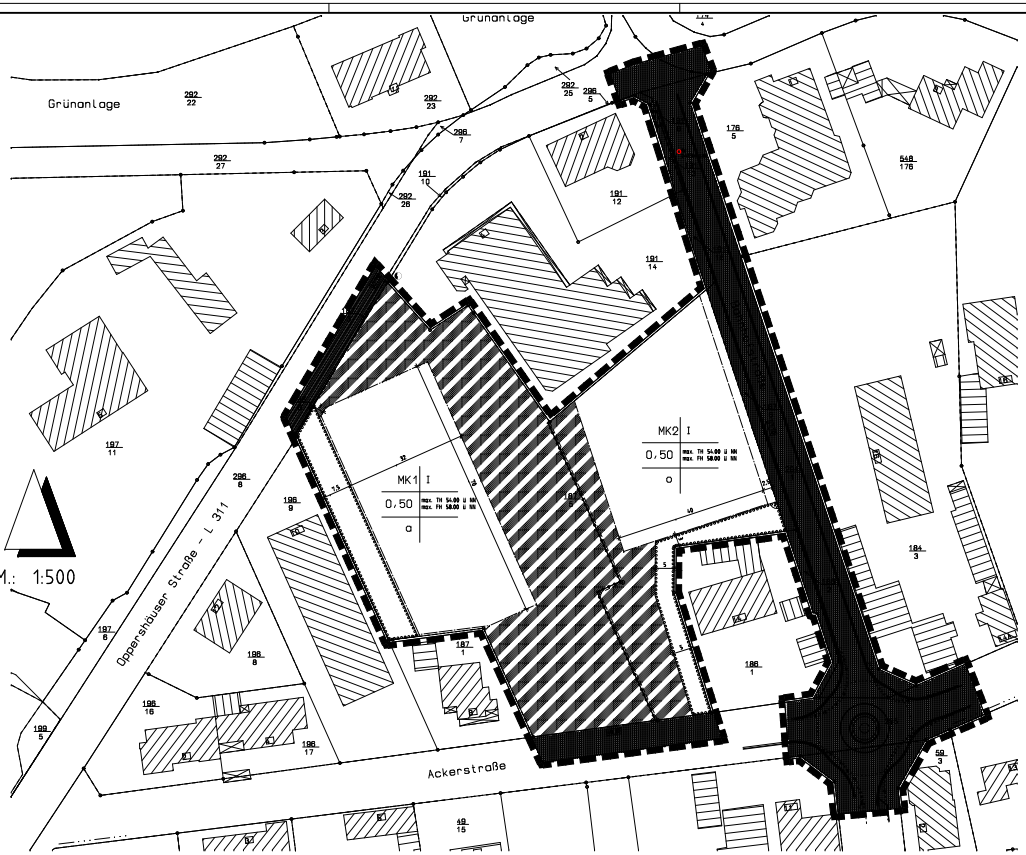


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK — Kerngebiet (§7 BauNVO) siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

Maß der baulichen Nutzung
§§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,50 — Grundflächenzahl, gem. BauNVO § 16 und § 19
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gem. NBauO
max. TH / max. FH — Maximale Traufe- und Firsthöhe der Gebäude gem. NBauO, bezogen auf N.N.

Bauweise, Baugrenzen
§§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
a — abweichende Bauweise, Abweichung siehe textliche Festsetzungen Nr. 3
Baugrenze
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

Verkehrsfläche
§§9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Straßenverkehrsfläche im Plangebiet
Straßenverkehrsfläche im Privateigentum zur öffentlichen Nutzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §§9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

1. In Kerngebieten werden Tankstellen gem. BauNVO § 7 Abs. 2.5 und Abs. 3.1 ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielotheken gem. BauNVO § 7 Abs. 2.2 sind nur ausnahmsweise zulässig, die Erhaltung des Übernachtungsanteils ist zu prüfen.

1.1 Im MK1 ist eine maximale Verkaufsfläche von 1100 qm zulässig. Die Verkaufsflächen für Güter des sperrhaltigen Bedarfs darf 30% der max. Verkaufsfläche nicht übersteigen.

1.2 Im MK2 ist eine maximale Verkaufsfläche von 900 qm zulässig. Die Verkaufsflächen folgender Sortimentsbereiche dürfen durch nicht überschritten werden.
- Für den periodischen Bedarf max. 300 qm
- Für den sperrhaltigen Bedarf max. 600 qm

2. Bei der Ermittlung der befestigten Flächen dürfen Flächenanteile mit einer durchlässigen Versickerung vorab mit dem Faktor 0.7 gemindert werden. Bei Anrechnung dieser Flächen ist dann eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO bis zum 1.5fachen der festgesetzten GRZ zulässig.

3. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m bis 70 m Länge zulässig.

4. Naturschutzrechtliche Maßnahmen
Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i.S.d.§1a BauGB als Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt und wie folgt zugeordnet:

4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
In den festgesetzten Pflanzflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, ergänzend standortheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Bepflanzung des Hinterlandes sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen, die gegen Immissionen und Trockenheit unempfindlich sind. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden, die auch in der Umgebung vorkommen. Es sind nur Gehölze zu verwenden, die auch in der Umgebung vorkommen. Es sind nur Gehölze zu verwenden, die auch in der Umgebung vorkommen. Es sind nur Gehölze zu verwenden, die auch in der Umgebung vorkommen.

Bäume (max. 15 m Höhe):
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher:
Haselnuss (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holunder (Sambucus nigra)
Stachelbeere (Ribes uva-crispa)

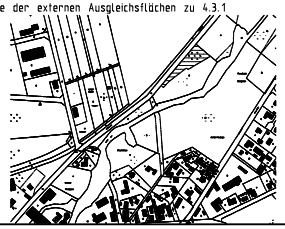
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schlehe (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

Pflanzqualität: Sträucher 100-150 cm, Bäume als Heister, Stammumfang 10-12 cm
Pflanzabstand: Sträucher im Abstand von 1,0 m, im Abstand von 5,0 m.

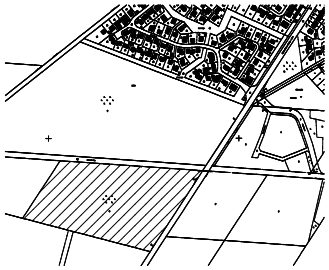
4.2 Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen
Auf den Parkplatzflächen sind je 10 Einstellplätze mind. 1 Laubbaum, insgesamt mind. 13 Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Erhalt von vorhandenen Bäumen reduziert sich die Anzahl entsprechend. Es sind mittel- bis großkronige Gehölzarten zu verwenden, die an den versiegelten Standort angepasst sind, z.B. winterlinde (Tilia cordata) oder Spitzahorn (Acer platanoides). Stammumfang mind. 10-12 cm. Die Baumpflanzungen sind in zusammenhängenden Grünflächen von mind. 10 m² je Baum anzuordnen.

4.3. Externe Ausgleichsmaßnahmen.
Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchgeführt:
1. Bauernholzer Erholz des heimischen Altholzbestandes auf dem Flurstück 86/4, Flur 1, Gemarkung Lachendorf auf einer Fläche von mind. 0,4 ha. Damit wird der Verlust von Altbäumen kompensiert.
2. Umwandlung von Nadelforstholz in naturnahen Buchenmischwald auf dem Flurstück 56/1, Flur 2, Gemarkung Lachendorf in der Größenordnung von mind. 3,6 ha.
Die Flächen sind bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Bei Erholz nicht festgesetzter Altbäume im Plangebiet reduziert sich der Kompensationsbedarf um jeweils 400 Werteinheiten.

Kartenausschnitt:
Lage der externen Ausgleichsflächen zu 4.3.1



Kartenausschnitt:
Lage der externen Ausgleichsflächen zu 4.3.2



Die unter Ziff. 4.1 bis 4.3 genannten Maßnahmen dienen dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden anteilig den öffentlichen und privaten Flächen zugeordnet. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens zwei Jahre nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen bzw. in dem darauf folgenden Pflanzperiode abzuschließen. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Lachendorf drei Jahre nach Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Lage der Ausgleichsflächen
Gemarkung Lachendorf
Flur 6, Flurstück 56/1, Größe ca 7.6 ha

Eigentümer:
Herr Gerhard Heine
Lange Str. 12
29331 Lachendorf

5. Gemäß § 14 (2) NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

6. Anfallendes Regenwasser ist vollständig auf den Baugrundstücken zu versickern. Aus befestigten Flächen anfallendes Wasser ist über die belebte Bodenzone z.B. Mulden zu versickern. Aus Dachflächen anfallendes Wasser kann bei ausreichendem Abstand zum Grundwasser über Regalen versickert werden.
Die wasserrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Landreises Celle einzuholen.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. Fassade der Hauptgebäude

1.1 Verblendmauerwerksfassade, Vormauersteine Format DF/NF/2DF, optische Trennung durch senkrechte Pfeilervorlagen oder Materialwechsel, siehe 1.2
Verblendfarbe rot-blau-bunt, rot-bunt oder rot.

1.2 Teilflächen aus Alu- oder Stahlverblatech mittelgrau, Zinkblech vorbewittert oder Kupferblech

2. Dachfläche, Hauptgebäude

2.1 Geneigte Dachflächen zw. 15° bis 45°, Eindeckung mit Betondachsteinen, rot oder rot-braun.

2.2 Gebietflächen mit Zinkblech, vorbewittert oder Kupferblech

2.3 Flachdächer sind nur auf Nebengebäuden oder als Vordächer zulässig.

3. Befestigte Flächen
Pkw-Stellplätze und Gehwegbereiche mit grauen oder farbigen Betonpflaster
Farben rot, hellb-braun, anthrazit, Markierungen weiss
Stellplätze teilweise mit sickerfähigen Pflaster oder Teilbereiche mit Rasengittersteinen, Fahrgassen und Flächen zur Anlieferung als Pflasterfläche in grau oder als Asphaltfläche

4. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 91 NBauO dar und können durch die zuständige Behörde entsprechend geahndet werden.

Verfahrensvermerke

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Celle
Landkreis: Celle
Gemeinde: Lachendorf
Gemarkung: Lachendorf
Flur: 1
Maßstab: 1:500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.05.2005). 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.

Scheeßel, den 20.04.06 (Schröder)
LS — Mittelstädt, Schröder, Mittelstädt
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Vorsteler Weg 24
27383 Scheeßel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

architekten-contor
frank dreier
parkweg 2
29614 soltau

Soltau, den 20.04.06 (Frank Dreier)
LS — Planverfasser

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2005 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Lachendorf, den 24.04.06 (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2005 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung der Unterlagen beschlossen.

Die Erörterung der Unterlagen mit Vertretern der Verwaltung ist gegeben.

Ort und Dauer der Auslegung wurde am 24.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung hat vom 06.12.2005 bis 06.01.2006 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lachendorf, den 24.4.06 (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 26.01.2006 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, hat vom 08.02.2006 bis 08.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lachendorf, den 24.04.2006 (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung, nach Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lachendorf, den 24.4.2006 (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften ist gemäß § 12 BauGB am 27.04.2006 im Amtsblatt Nr. 7 bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.04.2006 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, den 6.6.06 (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, den _____ (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, den _____ (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Lachendorf, den _____ (Warncke)
Der Gemeindedirektor

Präambel

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB v. 23.09.2004) §1 (3) und §10, der Baunutzungsverordnung (BauNVO v. 23.01.1990), der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO v. 10.02.2003) sowie der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO § 40 hat der Rat der Gemeinde Lachendorf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" mit textlicher Festsetzung, örtlichen Bauvorschriften und Begründung als Satzung beschlossen.

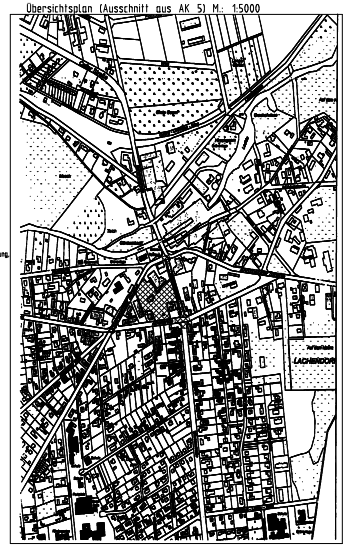
Lachendorf, den 24.4.2006 (Ostermann)
Der Bürgermeister

(Warncke)
Der Gemeindedirektor

Landkreis:	Celle
Gemeinde:	Lachendorf
Gemarkung:	Lachendorf
Flur:	1
Flurstücke:	187/5, 187/6, 186/2, 191/8, 191/13, 191/15

Größe des Plangebietes ca. 13420 qm

Übersichtsplan (Ausschnitt aus AK 5) M.: 1:5000



Lage des Plangebietes

Nachrichtliche Hinweise

1. Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
2. geplante Teilungsgrenze
3. Versorgungsanlagen, hier Trafostation
3. z.B. (GB 30) Vorh. Höhe über NN der umliegenden Straßen
4. Die dargestellte Planung des Ausbaues der Bahnhofstraße ist dem Entwurf der Planung im September 2005 entnommen. Sie dient nur zum besseren Verständnis der Gesamtplanung.

Katastergrundlagen	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Bodengutachten
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Gerd Mittelstädt Dipl.-Ing. Gerald Schröder Dipl.-Ing. Dirk Mittelstädt Vorsteler Weg 24 27383 Scheeßel Tel.: 04263 / 936-0 Fax: 04263 / 936-300	Planungsgruppe Stadtlandschaft Frau Dipl.-Ing. K. Bukies Lister Meile 21 30161 Hannover Tel.: 0511 / 34391-92 Fax: 0511 / 15338	Bank-Mairo-Hoppmann Dipl.-Ing. M. Bank Dr.-Ing. W. Mairo Prof. Dr.-Ing. E. Hoppmann Beratende Ing. VBBU, Bauwesen, Geotechnik, Tiefbefreiungen, Luftreinigung Boettcher Straße 22 30823 Garbsen Tel.: 0 51 37/88 05 92 Fax: 0 51 37/88 05 95

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 "Ortsmittelpunkt" der Gemeinde Lachendorf

Bestehend aus dieser Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, örtlicher Bauvorschrift und Begründung als Anlage.

Planverfasser: Proj.-Nr.: 2506-06

architekten-contor
ac frank dreier
dipl.-ing. architekten

Parkweg 2
29614 Soltau
Tel.: 05191 / 983555
Fax: 05191 / 983556
e-mail: info@ac-soltau.de

Planzeichnung M 1:500

Stand: 30.März 2006
Planzeichnung zum Satzungsbeschluss.