

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Lachendorf diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" bestehend aus der Flanzsicherung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.12.2001
[Signature]
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 14.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 14.05.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.

Lachendorf, 17.12.2001
[Signature]
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 3
Maßstab: 1 : 1.000

Die Verfertigung 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 19.09.1999, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2001). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortsökivall ist einwandfrei möglich.

Celle, 13.12.2001
[Signature]
Örtlich beauftragter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER
Der Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH
Breite Straße 32 a
29221 Celle
Tel. (05141) 99169-30, Fax (05141) 99169-31
e-mail info@infra.de
Celle, 12.12.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 28.08.2001 dem Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 28.08.2001 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 17.09.2001 bis einschließlich 17.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lachendorf, 17.12.2001
[Signature]
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat den Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 31.10.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.12.2001
[Signature]
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" der Gemeinde Lachendorf mit gleichzeitiger Änderung (Teilaufhebung) der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" ist gemäß § 10 BauGB vom 27.12.2001 im Amtsblatt des Landes Niedersachsen (Nr. 23) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Postweg" ist damit am 27.12.2001 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, 27. Jan. 2003
[Signature]
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" sowie der Begründung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, 27. Jan. 2003
[Signature]
Gemeindedirektor

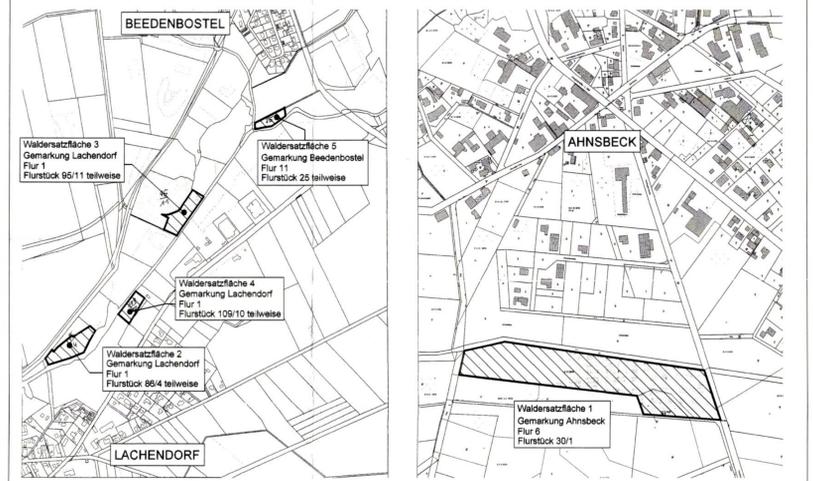
MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 15 "Alerheide" und Nr. 21 "Misselhornkamp" sowie der Begründung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf, 27. Jan. 2003
[Signature]
Gemeindedirektor

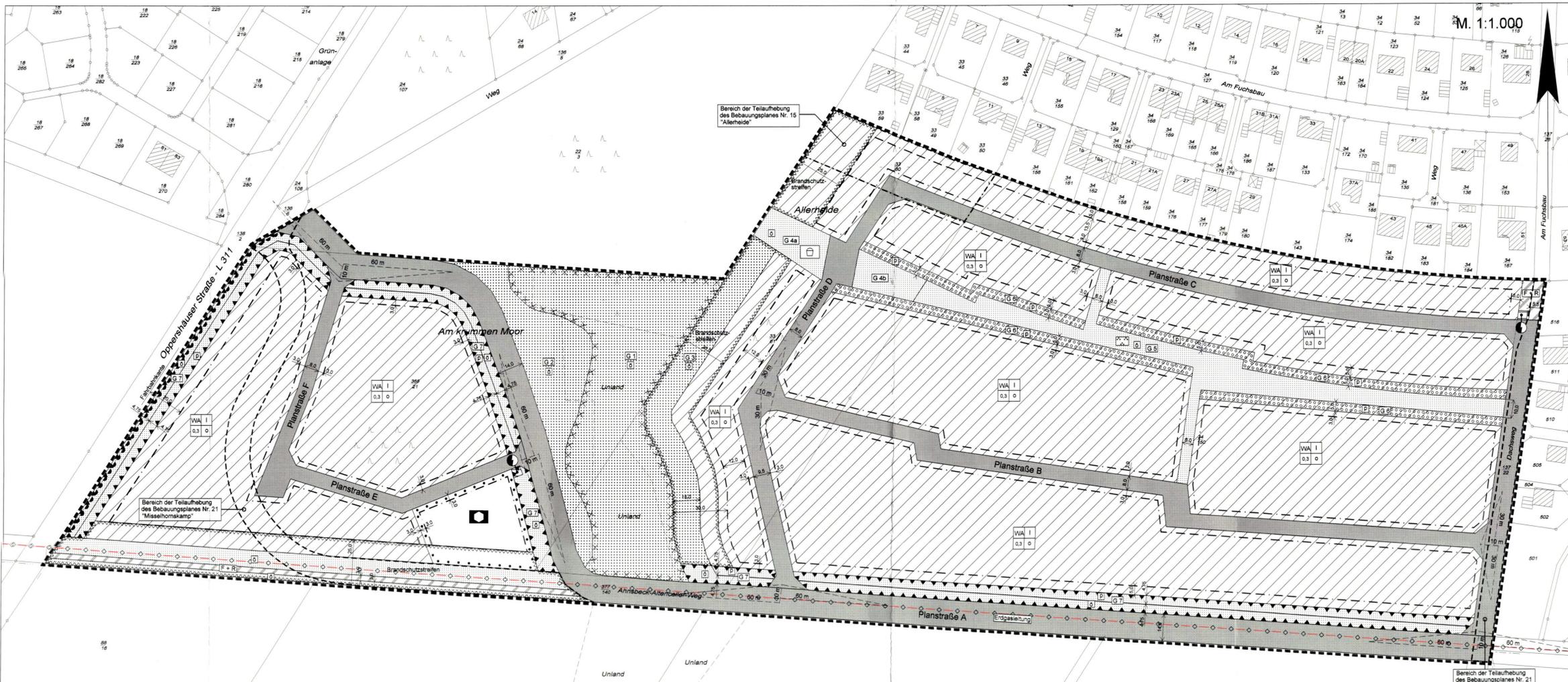
RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1999 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 498).
- BfSchöIn in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I Seite 2994).
- NBauO zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Oktober 1997 (Nds. GVBl. Seite 442).
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Februar 1999 (Nds. GVBl. Seite 86).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauelemente und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

Externe Ausgleichsflächen (Auszug aus der Liegenschaftskarte, ohne Maßstab)



Hinweis: Flächen aus dem Gewässerentwicklungsplan Lachte



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Allgemeines Wohngebiet WA
In diesem Bereich sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Sockel- und Spielwirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig sind:
- Betriebe des Betriebszweigwerkes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
Nicht zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Garagenbetriebe
- Tankstellen
2. Schutz von Erdgasleitungen
Im Rahmen der erforderlichen Hoch- und Tiefbauarbeiten sind die Richtlinien zum Schutz von Erdgasleitungen einzuhalten.
3. Sichtdreiecke
Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind sich behindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnhöhe sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen als auch auf den Grundstücken zulässig.

SCHALLSCHUTZTECHNISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb der Grundstücke, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Straßenverkehrslärm nicht eingehalten werden können und die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Außenhüllstrukturen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.
Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude ergeben sich aus der Berechnung der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109. Für die an die Landesstraße 311 grenzenden Grundstücke wurden folgende Lärmpegelbereiche ermittelt:
Lärmpegelbereich III nach DIN 4109: An der westlichen Baugrenze der Landesstraße 311 zugewandten Seite im 1. OG
Lärmpegelbereich II nach DIN 4109: An der westlichen Baugrenze der Landesstraße 311 zugewandten Seite im EG.
Auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Waldbruchlinie grenzen, an den der Erschließungs- und Entlastungsstraße zugewandten Baugrenzen im Erdgeschossbereich und im Bereich des 1. Obergeschosses

Entsprechend des Lärmpegelbereiches und der Raumart (Nutzung) ergibt sich gemäß DIN 4109 das folgende erforderliche Schalldämmmaß $R_{w,ext}$ der Außenbauteile in dB

Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmspegel (dB(A))	1 Bettenträume in Krankenanstalten und Sanatorien	2 Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterstützungen und ähnliches	3 Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. $R_{w,ext}$ des Außenbauteils in dB					
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Interne öffentliche und private Grünflächen
Fläche G 1 - Unlandfläche:
Der Baum- und Strauchbestand innerhalb des Unlandes ist dauerhaft zu erhalten. Eine Umstrukturierung in Laub-Mischwald ist erlaubt.
Fläche G 2 - Westliche Abstandsfläche:
Der Baumbestand in der westlichen Abstandsfläche G 2 ist dauerhaft zu erhalten. Eine Umstrukturierung in Laub-Mischwald ist erlaubt.
Fläche G 3 - Östliche Abstandsfläche:
Der Baumbestand in der östlichen Abstandsfläche zum Unland ist dauerhaft zu erhalten. Die heranwachsenden Keimlinge sind im Laufe von Jahren allmählich zugunsten der sukzessierenden Laubgehölzen zu überlassen. Zur Sicherung der Fläche wird randlich, zum Nassgrünland hin, eine Pflanzung mit Schwarzerlen gesetzt. Daneben sind die westlichen Teile des Flurstücks als Laubmischwald und extensive Nassgrünland zu erhalten.
Fläche G 4a - Spielplatz:
Auf der Spielplatzfläche G 4a ist unter Berücksichtigung der Möblierung ein Teil des vorhandenen Waldbestandes zu erhalten. Die genaue Ausgestaltung (Erhalt und Neupflanzung) wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde geregelt.
Fläche G 4b - Grünzug mit Waldbestand:
Auf der Fläche G 4b ist ein Teil des vorhandenen Waldbestandes zu erhalten. Die genaue Ausgestaltung (Erhalt und Neupflanzung) wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde geregelt.

Fläche G 5 - Grünzug:
Der Grünzug wird mit Landschaftsrasen für sandigen Boden mit Kräutern angesät und extensiv gemäht. Die Seitenränder und Nischen sind vermischt mit hochstämmigen Laubbäumen (8 x Kastanie, 10 x Birke, 10 x Ahorn, 10 x Linde, 8 x Eiche) zu bepflanzen. Die Pflanzung erfolgt außer bei den Birken, die in Gruppen zu setzen sind, jeweils als Einzelbaum (ca. 9,0 m Abstand zueinander). Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der kompletten Erschließung durchzuführen. Für die Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt: mindestens 2 x verpflanzte Baumschulvere, bei einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, Sicherung durch 3-Block. Die Befruchtungen sind bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen. Regenwasserentwässerungen sind zulässig.

Fläche G 6 - Hecken entlang des Grünzuges:
Entlang des Grünzuges sind auf den privaten Grundstücksflächen Hecken mit standortheimischen Blüten-Sträuchern gemäß der nebenstehenden Artenliste anzulegen. Die Pflanzung erfolgt 3-reihig bei etwa 1,5m Pflanzabstand der Sträucher. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der kompletten Erschließung durchzuführen. Für die Qualität der zu pflanzenden Sträucher gilt: mindestens 2 x verpflanzte Heister bei guter Bewurzelung. Die Befruchtungen sind bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
Fläche G 7 - Schallschutzwall:
Die Schallschutzwalle sind im privaten und öffentlichen Bereich mit standortheimischen Blüten-Sträuchern und Kleinblütigen Bäumen gemäß der nebenstehenden Artenliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist ganzjährig bei etwa 1,0 m Pflanzabstand der Gehölze vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach der kompletten Erschließung durchzuführen. Für die Qualität der zu pflanzenden Sträucher gilt: mindestens 2 x verpflanzte Heister bei guter Bewurzelung. Die Befruchtungen sind bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

Straßenbegleitgrün:
Die Seitenränder der Straßen und Wege sind als flache Mulden anzulegen und mit hochstämmigen Laubbäumen (Linde, Eiche, Ahorn) zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der isolierten Bäume beträgt dabei ca. 9,0 m zueinander. Die Pflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach der kompletten Erschließung durchzuführen. Für die Qualität der zu pflanzenden Bäume gilt: mindestens 3 x verpflanzte Baumschulvere, bei einem Stammumfang von 14-16 cm, Sicherung durch 3-Block. Die Befruchtungen sind bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.

Gemeindeparkeffen:
Auf der Gemeindeparkeffenfläche ist unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Teil des vorhandenen Waldbestandes zu erhalten. Die genaue Ausgestaltung (Erhalt und Neupflanzung) wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde geregelt.

- Bodendecker für Lärmschutzwälle und Begleitgrün an Seitenrändern
Hedera helix
Rosa arvensis
Salix repens
Viburnum opulus

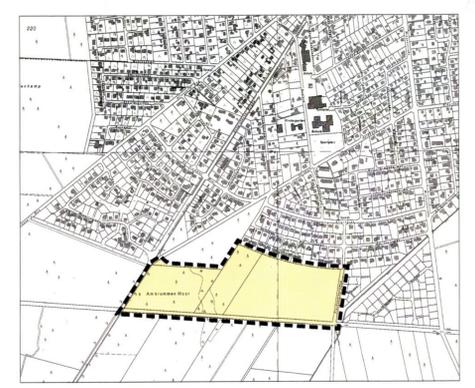
2. Externe Waldersatzflächen
Die Waldersatzfläche 1 befindet sich in der Gemarkung Ahrsbeck, Flur 6, Flst. 30/1 mit einer Größe von 34.543 m². Sie ist in voller Größe als Stieleichenmischwald (feuchte Prägung mit mindestens 20 % Nadelbaumarten) aufzuforsten.
Die Waldersatzfläche 2 befindet sich in der Gemarkung Lachendorf, Flur 1, Flst. 86/4 mit einer Teilfläche von 9.303 m². Sie ist in diesem Bereich der Sukzession von standortheimischen Auwaldgehölzen zu überlassen (Blaueichen, Eschen, Schwarzerlen und Weidenbläsch). Zur Initiierung und Sicherung der waldbaulichen Fläche werden 5 begrenzte Hopfenpflanzungen mit anlagig Esche, Schwarzerle, Salweide und Espe eingebracht.
Die Waldersatzfläche 3 befindet sich in der Gemarkung Lachendorf, Flur 1, Flst. 96/11. Eine Teilfläche von 7.140 m² wurde bisher als Grünland genutzt. Diese Teilfläche ist der Sukzession mit Auwaldgehölzen zu überlassen. Zur Sicherung der Fläche wird randlich, zum Nassgrünland hin, eine Pflanzung mit Schwarzerlen gesetzt. Daneben sind die westlichen Teile des Flurstücks als Laubmischwald und extensive Nassgrünland zu erhalten.
Die Waldersatzfläche 4 befindet sich in der Gemarkung Lachendorf, Flur 1, Flst. 109/10 mit einer anliegenden Größe von ca. 2.400 m². Die Fläche ist im Umfeld des Teiches und entlang der Lachte auf 10 m Breite, mit Schwarzerle und Esche zu bepflanzen. In der verbleibenden inneren Fläche ist der Boden anzureinigen und der Sukzession mit vornehmlich Schwarzerlen zu überlassen.
Die Waldersatzfläche 5 befindet sich in der Gemarkung Beedenbostel, Flur 11, Flst. 25 mit einer anliegenden Größe von ca. 2.400 m². Die Fläche ist im Umfeld des Teiches und entlang der Lachte auf 10 m Breite, mit Schwarzerle und Esche zu bepflanzen. In der verbleibenden inneren Fläche ist der Boden anzureinigen und der Sukzession mit vornehmlich Schwarzerlen zu überlassen. Die bisherige Möglichkeit des Umrisses wird ca. 50 m nach Norden verlegt und dazu der Teich entsprechend geteilt und die südlichen Ufer abgeflacht.
Die waldbaulichen Maßnahmen sind zeitgleich mit dem Abtrieb der Waldflächen im Plangebiet zu beginnen.

- Artenliste
Baumne als Solitär und für Baum-Strauch-Hecken
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula verrucosa pendula
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Prunus avium
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Straucher: in unterschiedlicher Mischung für Heckenanlagen und Lärmschutz
Berberitze (nicht für Spielplatz)
Roter Hartriegel
Hasselnus
Eingriffeliger Waldorn
Gemeines Pfaffenhäutchen (nicht für Spielplatz)
Stechpalme (immergrün)
Gemeiner Liguster (nicht für Spielplatz)
Gemeine Heckenkirsche
Frühblühende Traubeneiche
Scheide
Hundertrose (nicht für Spielplatz)
Stumpfblättrige Rose (nicht für Spielplatz)
Bibernelle (nicht für Spielplatz)
Gemeine Heckenrose (nicht für Spielplatz)
Salweide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball (nicht für Spielplatz)

PLANZEICHENERKLÄRUNG
* = wahlentwickselte oder veränderte Planzeichen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAUINIEN, BAUGRENZEN
Baugrenze
offene Bauweise
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Fläche für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindergarten
- VERKEHRSLÄCHEN
Öffentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
Fläche für Versorgungsanlagen
Elektrizität
- HAUPTVERSORGSANLEITUNGEN
unterirdische Versorgungsleitung, hier: Erdgasleitung
- GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche
öffentlich
privat
Spielplatz
Grünanlage mit Fuß- und Radwegen und Flächen zum Anpflanzen
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
Wald
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Umgrünung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Sichtdreiecke
Abgrenzung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21
Abgrenzung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Übersichtskarte
- SONSTIGE PLANZEICHEN
Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutzwall
Umgrünung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Umgrünung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Sichtdreiecke
Abgrenzung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21
Abgrenzung der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 15
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in der Übersichtskarte

3. Sitzungsfassung	10.12.2001	Her	HK
2. Entwurf	12.09.2001	Her	SR
1. Vorentwurf	08.06.2001	Her	SR
Rev.	Änderung	Datum	Bearb. / gepr.



INFRA PLAN
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141/99169-30 Fax 05141/99169-31
e-mail info@infra.de

Gemeinde Lachendorf
Landkreis Celle

Planungsträger: **EWE Urbanisation Dienstleistungs GmbH (UDG)**

Planungsvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Postweg" mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 15 "Alerheide" und Bebauungsplan Nr. 21 "Misselhornkamp" mit Textlichen Festsetzungen**

Küfnr./Nr.:	01/0057-6	Maßstab:	1:1.000	Geschrieben:	Her	Datum:	Celle, den 26.11.2001
Plan-Nr.:	1	Plan-Bibl.:	Rechtplan	Gesicht:	SR		