

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)...

Lachendorf, 16.02.2015

gez. Kriegel (Kriegel)..... (Siegel)
Bürgermeister
gez. Warncke (Warncke).....
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 09.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ beschlossen.

Lachendorf, 16.02.2015

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

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 1
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 Landesamt für GeoInformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.04.2013).

Celle, 16.02.2015

gez. Koch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 16.02.2015

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/in
gez. M. Dralle

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 26.08.2013 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ und der Begründung zugestimmt...

Lachendorf, 16.02.2015

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

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 24.11.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ und der Begründung zugestimmt...

Lachendorf, 16.02.2015

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ in seiner Sitzung am 02.02.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 16.02.2015

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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 24.02.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 8 bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 27.02.2015

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

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Sallöhweg“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Lachendorf,

.....
Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE 1 - GE 3) sind gemäß § 2 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise im GE 1 zulässig.

Im GE 1 - GE 3 sind die gemäß § 2 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im GE 1 - GE 3 gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE 1 - GE 3 gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

Der als „Lagerfläche“ gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausnahmsweise kann er für die Lagerung nicht brennbarer Stoffe/Materialien, für Aufschüttungen (Wallanlage), für Stellplätze, Wege und Rangierflächen oder als Grünfläche mit einzelnen Bäumen und Sträuchern genutzt werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max 8,0 m) darf nicht überschritten werden. Der untere Bezugspunkt für die max. festgesetzte Traufhöhe ist die Fahrbahnoberfläche der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt...

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1 - GE 3) eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig, Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Öffentliche Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche ist Extensivrasen auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Bis zu einem Abstand von 12 m von der Gewerbebetriebsgrenze sind im östlichen Abschnitt der Grünfläche standortgerechte Kleinwüchsige Sträucher (mit Topfballen, 20-30 cm Höhe) in Gruppen von bis zu 5 Stück in Abständen von 7 x 7 m anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Der Bereich der öffentlichen Grünfläche, der in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dargestellt ist, ist als einstufiger, vegetationsbedeckter Fahrstreifen für die Feuerwehr auszubilden. Dieser Bereich ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Die Befahrbarkeit für die Feuerwehr ist sicherzustellen.

4.2 Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist mit Sträuchern (2x verpflanzt, Höhe 60/100 cm) regionaler Herkunft in Abständen von 1,25 x 1,25 m zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ sind standortheimische Laubbäume zulässig.

5. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Gewerbeelärm

In dem Gewerbegebiet (GE 1 - GE 3) dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die in der Planzeichnung dargestellten Emissionskontingente Lk tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten.

Für das Gewerbegebiet (GE 1 - GE 3) können in Richtung des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors A (Bezugspunkt: nach UTM-WGS84-Zone 32 mit x: 582703; y: 5831959) - im Uhrzeigersinn von Ost (90°) bis Süd (180°) - die festgesetzten Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 6 dB(A) erhöht werden.

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente Lk für diese Fläche ist zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent Lk an allen maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen...

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

Zum Schutz vor einwirkendem Gewerbeelärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt; baulicher Schallschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE 1 - GE 3) für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R'w, res >= 30 dB nachzuweisen.

5.2 Verkehrsärm

Das Plangebiet liegt in den Lärmpegelbereichen III - V. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Anforderungen zu erfüllen.

Im Plangebiet sind gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Gebäudeselen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R'w, res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)], Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R'w, res [dB], and Büroräume und ähnliches.

In Schlafräumen sind ab Lärmpegelbereich IV schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

6. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / ERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Maßnahmefläche 1

Der insgesamt 22.319 m² große Grünlandanteil des Flurstücks Nr. 19, Flur 7, Gemarkung Hohne ist durch Aufforstung zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Es ist ein Anteil von 11.892 m² als Waldersatz zu beanspruchen.



6.2 Maßnahmefläche 2

Es ist ein Anteil von 18.778 m² des Flurstücks 76/51 der Flur 6 in der Gemarkung Lachendorf innerhalb der durch Waldumbaumaßnahmen ausgewerteten Teilfläche (4,2 ha) zu beanspruchen.



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAUVERBOTSZONE AN LANDESSTRASSEN

Entlang der Landesstraßen L 282 und L 284 sowie der angrenzenden Kreisverkehrsanlage sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStRG zu beachten. Die Bauverbotzone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraßen und des Kreisverkehrsplatzes (KVP) gem. § 24 (1) NStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

2. SICHTFLÄCHEN ZUR SICHERUNG DES BAHNÜBERGANGS

Der Bahnübergang „Sallöhweg“ wird den Straßenverkehrsteilnehmern durch sog. „Andreaskreuze“ angekündigt und durch Übersicht ins Streckengleis gesichert. Zur Sicherung des Bahnübergangs ist das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

HINWEISE

1. GRUNDLAGE DER SCHALLTECHNISCHEN VORGABEN

Grundlage für die unter Nr. 5 „Schalltechnische Vorgaben“ getroffenen Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 31.10.2014, Az.: 8000 649 019 / 214 UBS 109.

2. EINSICHTNAHME DIN NORMEN

Die DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ und 4109 „Schallschutz im Hochbau“ können bei der Gemeinde Lachendorf eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE 1 Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max 8,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. VERKEHRSLÄCHEN

Yellow square: Straßenverkehrsflächen
Blue square with F+R: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
Dashed line: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN

Green square: Grünflächen
Green square with O: öffentlich
Green square with P: privat

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Red dashed line: Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr
Black dashed line: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Black line with arrow: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN

65/45 dB(A): Schallemissionskontingent Lk in dB(A) Tag/Nacht
Red arrow: Richtungssektor A (s. Textliche Festsetzung)
Dashed line: Lärmpegelbereich IV

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Red dashed line: Bauverbotzone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStRG
Black triangle: Sichtdreieck

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Lage des Geltungsbereichs
Verkleinert Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000 (DTK25) unmaßstäblich

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 33
„Gewerbegebiet Sallöhweg“

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 21.01.2015
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

