

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf den Bebauungsplan Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lachendorf, 17.07.2019

(Ostermann).....gez. Ostermann..... (Warmcke).....gez. Warmcke.....
Bürgermeister (Siegel) Gemeindevizektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 23.05.2011 beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Bekanntmachung vom 29.01.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 08 und nachträglich durch Aushang vom 30.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 17.07.2019

(Warmcke).....gez. Warmcke.....
Gemeindevizektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 3
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.09.2017).

Celle, 05.07.2019

gez. C. Crause
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.
Celle, 03.07.2019

gez. S. Strohmeier
Planverfasser/in

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a BauGB

Ort und Dauer der Möglichkeit zur Unterrichtung gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurden durch Bekanntmachung vom 28.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Lachendorf, 17.07.2019

(Warmcke).....gez. Warmcke.....
Gemeindevizektor

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 24.01.2019 die förmliche Beteiligung gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 29.01.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 08 und nachträglich durch Aushang vom 30.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ und die Begründung haben gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB vom 06.02.2019 bis einschließlich 06.03.2019 für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.02.2019 statt.

Lachendorf, 17.07.2019

(Warmcke).....gez. Warmcke.....
Gemeindevizektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ in seiner Sitzung am 19.06.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 17.07.2019

(Warmcke).....gez. Warmcke.....
Gemeindevizektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 21.08.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 73 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 21.08.2019 tritt der Bebauungsplan Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ in Kraft.

Lachendorf, 22.08.2019

(Warmcke).....gez. Warmcke.....
Gemeindevizektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34 „Innenentwicklung westlich Südfeld“ 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,

(Warmcke).....gez. Warmcke.....
Gemeindevizektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 6 definierten Bereiche (Ausgleichs-/Ersatzflächen).

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 25 % überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen im Dachbereich von vorhandenen Gebäuden mit mehr als im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschoss sind gem. § 16 (8) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sich dadurch die vor Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 34 bestehende Anzahl der Vollgeschosse nicht erhöht.

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

3.1 Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung/Polizei“
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung/Polizei“ sind zulässig:
- Gebäude für Verwaltung,
- Werkstätten,
- betriebliche Sozialeinrichtungen wie Kantine, Anlagen für sportliche Zwecke etc. sowie
- ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

3.2 Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zulässig:
- Kirchen,
- kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

3.3 Flächen für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind zulässig:
- Kindertagesstätten,
- Spielplätze.

4. Sonstige Festsetzungen: Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sich behindernden Anlagen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

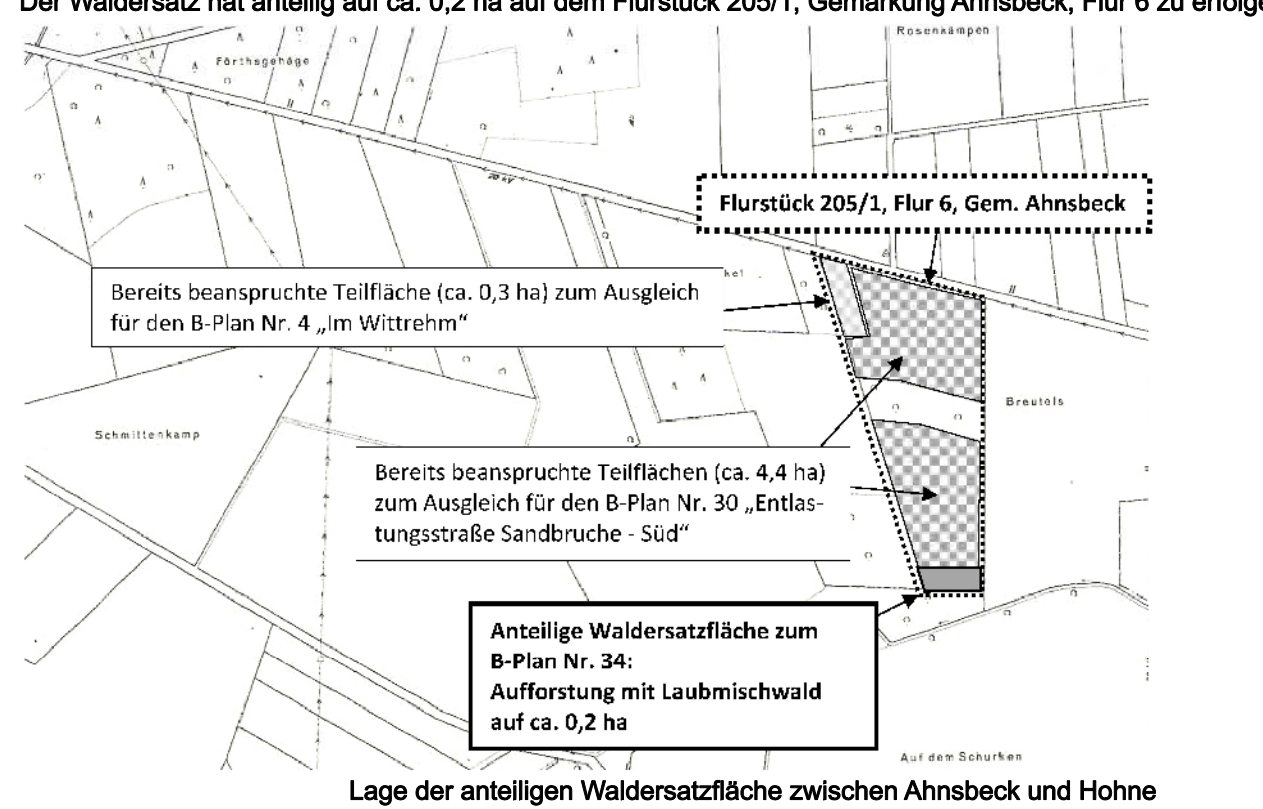
5. Maßnahmen zum Baumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Rahmen der Straßenaumsatzmaßnahmen zu fällenden Bäumen sind innerhalb des Straßenraumes zu ersetzen und zu erhalten (Hochstamm, mind. 2 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm). Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die Fertigstellung der Straße (Endaufbau) folgen den Pflanzperioden umzusetzen.

6. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Streuobstbestand
Für den Verlust eines 240 m² großen Streuobstbestandes innerhalb des Hauptgeltungsbereiches ist als Ersatz auf den Flurstück 29/9, Flur 3, Gemarkung Lachendorf ein Streuobstbestand in gleicher Größe anzulegen. Dazu sind 6 mittelstämmige regionaltypische Obstbäume (3x Apfel, 2x Südkirsche, 1x Pflaume) mit einem Stammdurchmesser von mind. 12-14 cm anzupflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Fläche innerhalb des Streuobstbestandes ist als mesophilie Grünland zu entwickeln und zu erhalten. Die Fläche ist zweimal jährlich zwischen Juli und September zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen.

6.2 Waldersatz
Der Waldersatz hat anteilig auf ca. 0,2 ha auf dem Flurstück 205/1, Gemarkung Ahsbeck, Flur 6 zu erfolgen.



Es sind 1.726 m² des Flurstücks Nr. 205/1 der Flur 6 der Gemarkung Ahsbeck aufzuforsten. Die Aufforstung ist zu 100 % mit Laubmischwald aus ausschließlich in der Region heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Zu den westlich angrenzenden Waldbeständen ist ein Abstand von 20 m einzuhalten und die Entwicklung von „Walddichtungen“ zu gewährleisten. Zu den südlich angrenzenden Waldbeständen ist ein Abstand von 5 m einzuhalten. Gegenüber offenen Landschaftsbereichen (im Osten) ist ein stufiger Waldrand aus drei ineinander übergehenden Zonen aufzubauen: 5 m breiter Kräutersaum, 10 m breiter Strauch-/Baumsaum bis 15 m Höhe, 15 m breiter Übergangszone mit Bäumen höher als 20 m.
Für die Pflanzung ist forstliches Vermehrungsgut gemäß Forstvermehrungsgutgesetz zu verwenden. Die hierfür zu verwendenden Baumarten sind auf der Grundlage der bereits erfolgten forstlichen Standortkartierung und Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Celle auszuwählen. Die Entwicklung der Waldbestände ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Pflanzungen zu korrigieren und zu vervollständigen. Die Pflanzfläche ist durch einen Wildschutzzäun vor Verlass zu sichern. Die waldbaulichen Maßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen.

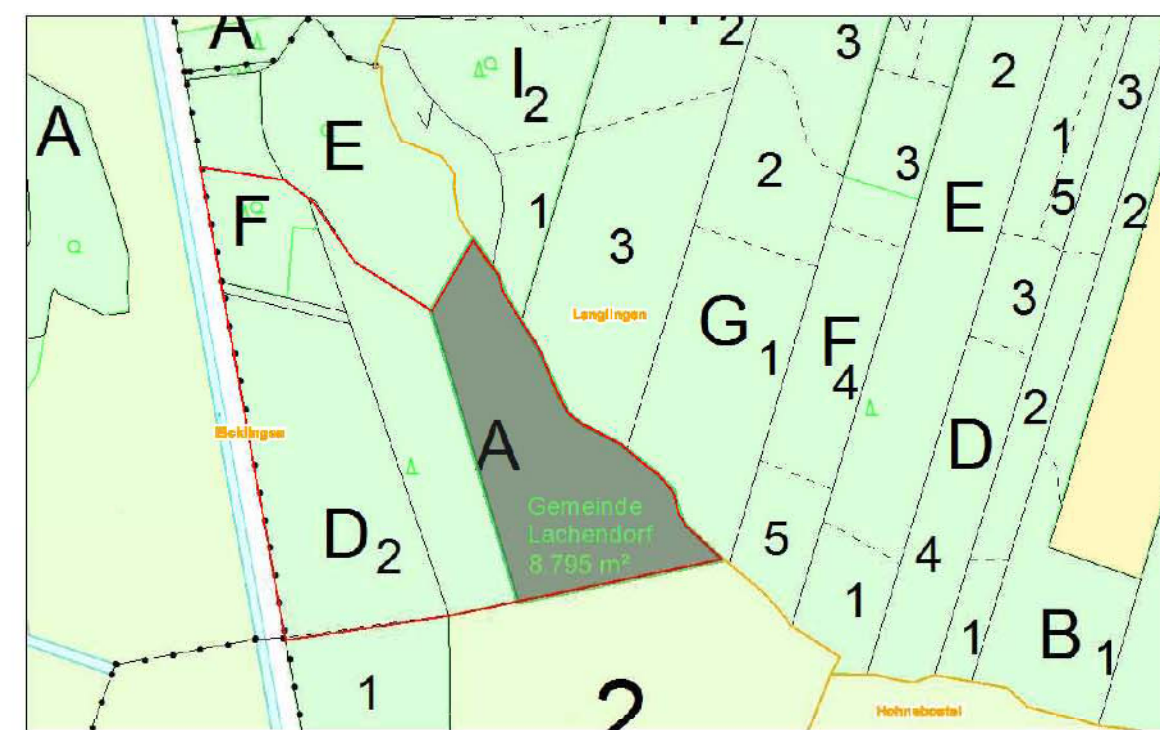
HINWEISE

1. Brandschutz

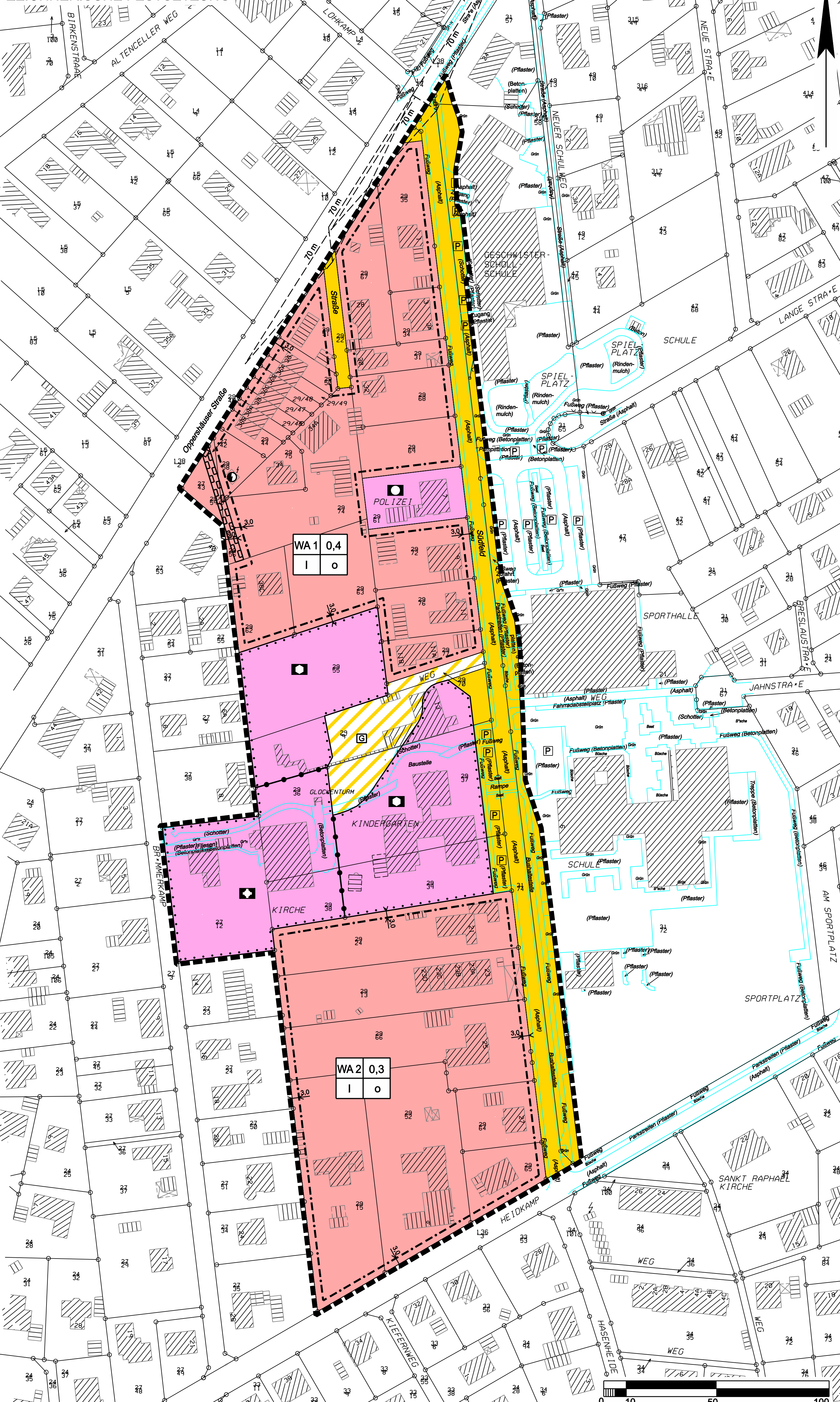
Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern.
Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

2. Waldersatz sowie externe Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Zusätzlich zu der unter Pkt. 6.2 der textlichen Festsetzungen definierten Waldersatzmaßnahme sowie als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme ist anteilig auf dem Flurstück 75 der Flur 27, Gemarkung Eicklingen ein Waldumbau auf einer Fläche von 8.795 m² durchzuführen. Im Rahmen der Maßnahme erfolgt der Einschlag von ca. 90 % der Fichten unter Belassen eines ungleichmäßig verteilten Restbestandes von ca. 10 %. Anschließend wird die Pflanzung von Stieleiche und Hainbuche und Begleitbaumarten (Verjüngungsziel 70 % Eiche, 30 % Hainbuche/Buche, 10 % Begleitbaumarten) zusätzlich Übernahme von Naturverjüngung aus Eberesche und Birke sowie die Einfriedung der Fläche mit einem Wildschutzzäun vorgenommen. Die nachfolgende Bestandpflege umfasst die Beseitigung von Konkurrenzvegetation bis zur Kultursicherung (i. d. R. nach 5 Jahren gegeben), Kontrolle und Instandhaltung des Wildschutzzäunes sowie Nachbesserung von ausgefallenen Pflanzen (gleichmäßig verteilte Ausfälle von bis zu 20 % der Pflanzanzahl gefährden das Verjüngungsziel i. d. R. nicht und bedürfen daher keiner Nachbesserung).



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

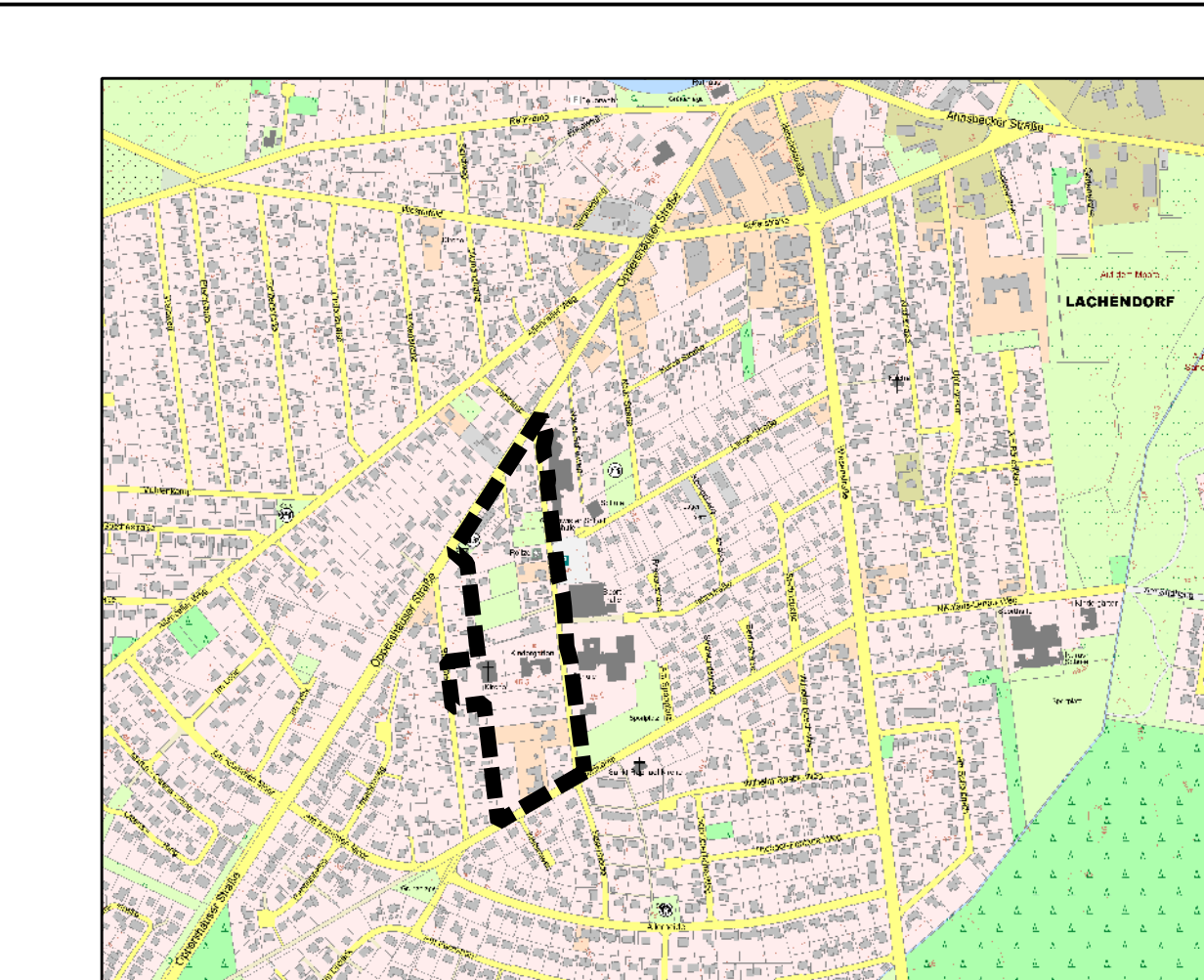


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA 1 Allgemeines Wohngebiet (Nummerierung s. textliche Festsetzungen "Maß der baulichen Nutzung")
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
o offene Bauweise
- - - Baugrenze
- 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, hier: Polizei
☐ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
☐ Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- VERKEHRSLÄCHEN**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Zuwegung Gemeinbedarf
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSER-BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN**
Elektrizität, hier: Trafo
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreiecke

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- PLANUNTERLAGE
Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
Flurstücksgrenze mit vermerktem Grenzpunkt
Flurstücksnummer
Bauwerk



Lage des Geltungsbereiches
Verkleinert Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf- Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 34 "Innenentwicklung westlich Südfeld"

Rechtsplan
Satzung