

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 37 „Ärztezentrum“
mit örtlicher Bauvorschrift
mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 12 „Ortsmittel-
punkt“ incl. örtlicher Bauvorschrift
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Planinhalte und Begründung

Satzung

Verf.-Stand:	§ 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	03.09.2012	24.10.2012
Plan:	03.09.2012	24.10.2012

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

Bebauungsplan (Rechtsplan)	1
Zeichnerische Festsetzungen	1
Planzeichenerklärung	2
Textliche Festsetzungen	3
Örtliche Bauvorschrift	4
Präambel und Ausfertigung	5
Verfahrensvermerke	6
Rechtsgrundlagen.....	8
Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes	9
1 Erfordernis der Planaufstellung	9
2 Räumlicher Geltungsbereich	10
3 Bestand.....	10
4 Planungsvorgaben.....	10
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	10
4.2 Örtliche Planungen	11
5 Städtebauliche Daten	12
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	13
6.3 Bauweise, Baugrenzen	13
6.4 Straßeverkehrsflächen	14
6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz.....	14
6.6 Grünflächen	14
6.7 Erhaltung von Bäumen.....	14
7 Örtliche Bauvorschrift	15
8 Ver- und Entsorgung.....	16
9 Bodenordnende Maßnahmen.....	17
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes	17

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Kerngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1,0 max. zulässige Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 8,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 15,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a abweichende Bauweise
- - - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

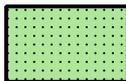


Straßenverkehrsflächen



private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz

5. GRÜNFLÄCHEN



private Grünflächen (nähere Bestimmung s. textliche Festsetzung)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung des Teiländerungsbereiches des B-Planes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 37 "Ärztzentrum"

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 37 "Ärztzentrum"

mit örtlicher Bauvorschrift

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ortsmittelpunkt" incl. örtlicher Bauvorschrift
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Textliche Festsetzungen

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

1.1. Im Kerngebiet (MK) sind gemäß § 7 (2) BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen in den Obergeschossen.

1.2. Gemäß § 7 (3) BauNVO sind im MK ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

1.3. Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) sind gemäß § 1 (5) BauNVO im MK ausgeschlossen. Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind gemäß § 1 (6) BauNVO im MK ebenfalls ausgeschlossen.

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

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Kerngebietes eine abweichende Bauweise, die eine Grenzbebauung an den Grundstücksgrenzen gemäß NBauO ermöglicht, zulässig.

3. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist innerhalb des Kerngebietes (MK) sowie auf der Verkehrsfläche „Parkplatz“ zu entwässern.

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

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Straßen begleitend Hainbuchenhecken zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

5. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der gekennzeichnete Baum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. GELTUNGSBEREICH (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztezentrum“.

2. FASSADE (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Außenwände der Hauptgebäude sind zum jeweils überwiegenden Teil (> 50 %) aus Verblendmauerwerk in rotem Farbton herzustellen. Gebäudeteile, die die Grundfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten (An- und Zwischen-/Verbindungsbauten) können auch ausschließlich in hellem Putz ausgebildet werden. Der helle Farbton bei Putz muss einen geringen Sättigungsgrad (bis 10 nach ACC-System) und einen hohen Helligkeitsgrad (mindestens 80 nach ACC-System) einhalten.

Fenster/Fensterfronten sind zulässig.

3. DACH (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

3.1. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur rote/rot-braune, nicht glänzende Dachziegel oder -steine zulässig. Dies gilt nicht für Flachdächer gem. 3.2.

3.2. Die Dächer von Hauptgebäuden haben eine Dachneigung von mindestens 40° aufzuweisen. Dies gilt nicht für Garagen/Carports sowie für Gebäudeteile, die die Grundfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten (An- und Zwischen-/Verbindungsbauten sowie Gauben). Hierfür sind auch Flachdächer zulässig.

4. WERBEANLAGEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2. Werbeanlagen am Gebäude sind an die Fassade anzubringen und dürfen nicht darüber hinaus gehen. Eine Anbringung am oder auf dem Dach ist nicht zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen

- je Gebäude insgesamt eine Fläche von 6 qm nicht überschreiten,
- max. 1 m hoch sein,
- max. ¼ der Fassadenlänge einnehmen und
- Fensterflächen nur zu jeweils maximal 50 % je Geschoss und je Fassadenseite verdecken.

- 4.3. Je Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage, auch als Sammelwerbeanlage, zulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen
- maximal eine Höhe von 3.50 m über der natürlichen Geländeoberfläche erreichen und
 - sind nur bis zu einer Fläche von 6 qm zulässig.

- 4.4. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie mit bewegten oder wechselnden Bildern sind unzulässig.

5. EINFRIEDUNG (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an den Straßenverkehrsflächen sind nur als Hainbuchenhecken zulässig.

6. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Satzung zuwiderhandelt.

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 (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf den Bebauungsplan Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Lachendorf, 14.01.2013

(Kriegel).....
Bürgermeister

(Siegel)

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2012 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 06.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 14.01.2013

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 3

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2012).

Celle, 14.01.2013

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 14.01.2013

.....
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 35 vom 04.09.2012 und nachrichtlich durch Aushang vom 06.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung haben gemäß § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 14.09.2012 bis einschließlich 15.10.2012 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.09.2012 statt.

Lachendorf, 14.01.2013

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ in seiner Sitzung am 03.12.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 14.01.2013

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____.____.2013 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. ____ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____.____.2013 tritt der Bebauungsplan Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift sowie mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ in Kraft.

Lachendorf, _____.____.2013

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztzentrum“ mit örtlicher Bauvorschrift 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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

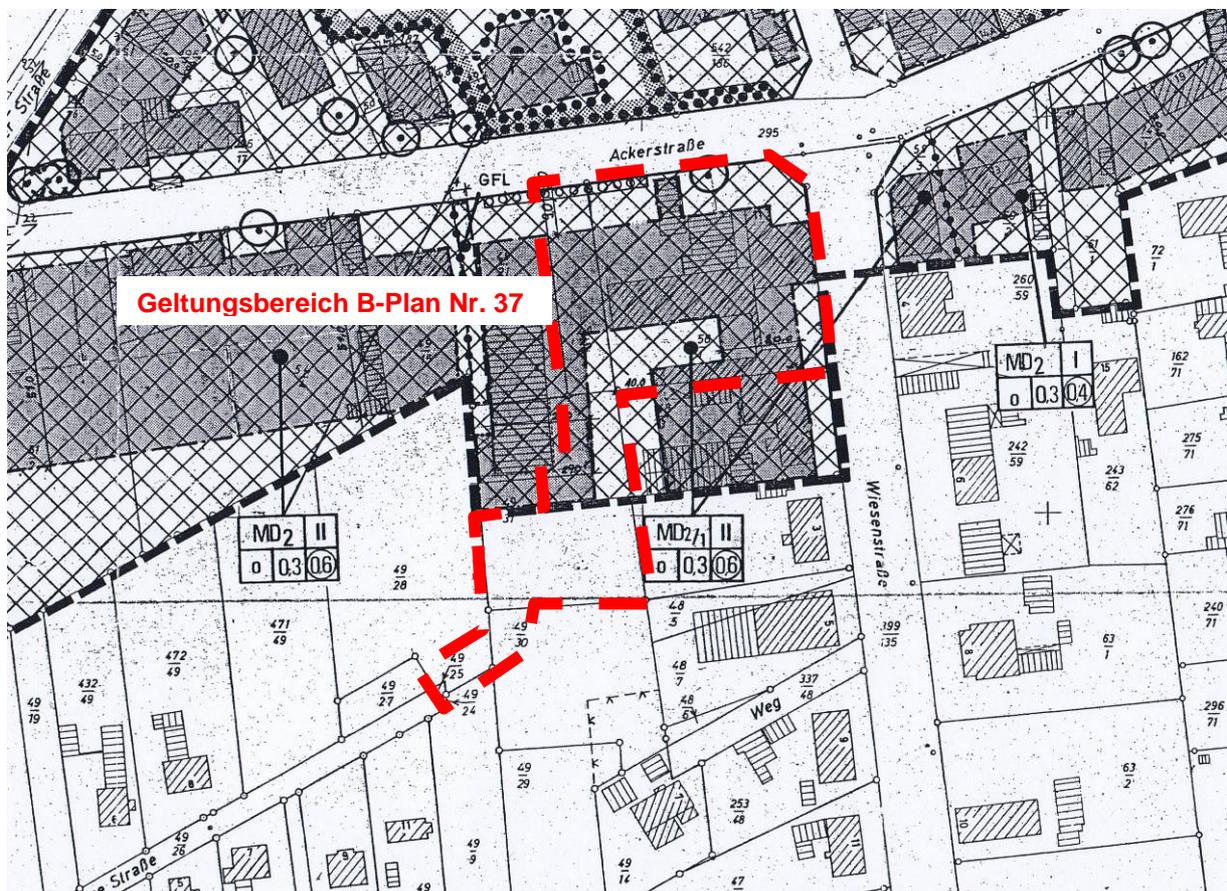
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztzentrum“ hat das Ziel im Zentrum von Lachendorf (Kreuzungsbereich Ackerstraße-Wiesenstraße) ein Kerngebiet festzusetzen. Mit dieser Festsetzung soll eine bauliche Entwicklung im zentralen Ortskern ermöglicht werden, durch die die Versorgungsstrukturen unterstützt und weiter ausgebaut werden. Konkret ist vorgesehen, ein Ärztezentrum zu errichten und den Saal einer bestehenden Gaststätte durch einen Neubau zu ersetzen.

Da sich der überwiegende Teil des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ befindet und die konkreten Planungen nicht mit dem seit dem 31.01.1991 rechtskräftigen Bebauungsplan übereinstimmen, muss dieser für einen Teilbereich geändert bzw. aufgehoben werden (s. Abb.). Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Ärztzentrum“.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines bestehenden Baugebietes im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im zentralen Ortskern von Lachendorf. Die östliche Plangebietsgrenze bildet die „Wiesenstraße“. Im Norden schließt sich die „Ackerstraße“ direkt an. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich (s. Seite 1).

3 Bestand

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Im Kreuzungsbereich Ackerstraße/Wiesenstraße ist eine Gaststätte mit Saalgebäude und Außenanlage (u. a. Stellplätze) ansässig. In Richtung Westen schließen sich weitere Stellplätze sowie der neu errichtete Marktplatz (Ackerstraße) an. Der südliche Bereich des Plangebietes umfasst ein noch unbebautes, bisher gärtnerisch genutztes Grundstück, welches an die „Kurze Straße“ anschließt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Ackerstraße im Norden und die Kurze Straße im Südwesten.



Lage des Geltungsbereiches

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Der Bebauungsplan hat sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist das Plangebiet als im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche dargestellt.

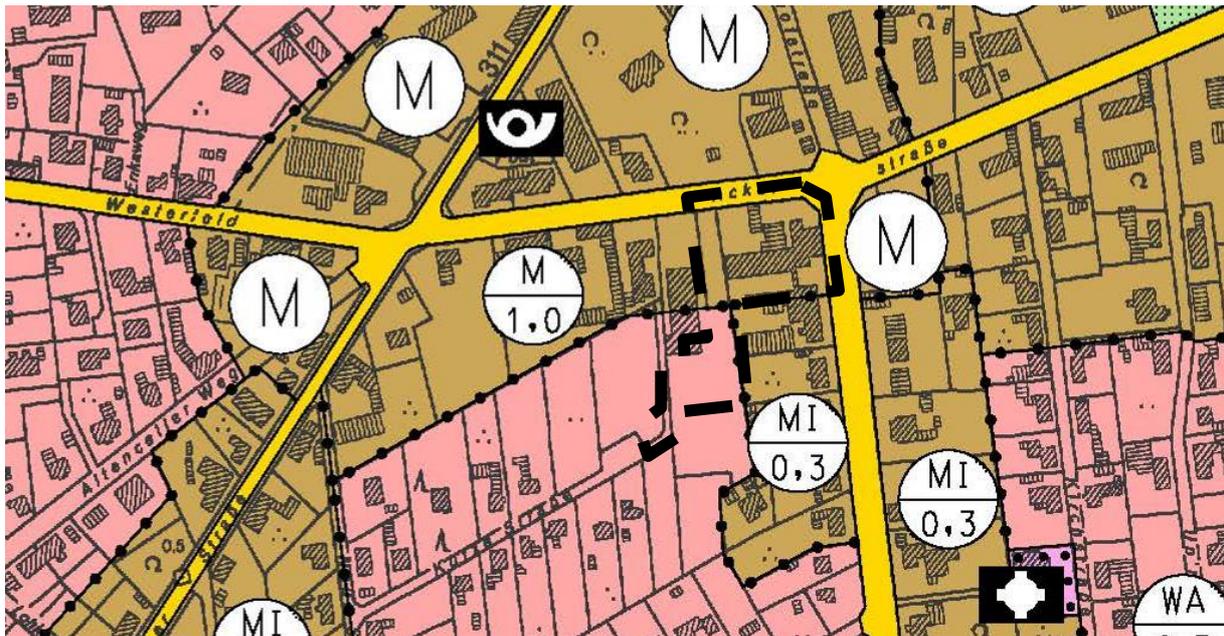
Ein wesentliches Ziel des RROP ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist.

Lachendorf ist im System der zentralen Orte als Grundzentrum ausgewiesen. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern, zu entwickeln bzw. bereitzustellen.

Mit der vorliegenden Planung im Zentrum von Lachendorf werden bereits bestehende Bauflächen überplant und der zentrale Versorgungsbereich weiterentwickelt. Das Vorhaben steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Bereich der Bebauungsplan-Änderung als gemischte Baufläche dar, den südwestlichen Bereich als Wohnbaufläche.

Die gemischte Baufläche des Flächennutzungsplanes wird mit der Bebauungsplan-Änderung als Kerngebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ konkretisiert.

Die Wohnbaufläche im Südwesten wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sowie als Straßenverkehrsfläche (Anschluss an die „Kurze Straße“) festgesetzt.

Da Verkehrsflächen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig sind, ist hierfür keine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Insgesamt entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

Rahmenplan „Entwicklung Zentrum Lachendorf“

Für das Zentrum von Lachendorf wurde 2009 ein Rahmenplan erarbeitet, dessen Ziele vom Rat der Gemeinde als zu verfolgen beschlossen wurden. Grundsätzlich besteht das Ziel, den Ortskern als zentrales Versorgungszentrum und kommunikativen Treffpunkt zu erhalten und zu stärken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ärztezentrum“ befindet sich innerhalb des Zentrumsbereiches 1. Priorität, in dem die Versorgungsfunktion gestärkt werden soll (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie,...).

Die vorliegende Planung unterstützt die Ziele der Rahmenplanung.

5 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	Fläche [m ²]
• Nettobauland - Kerngebiet (MK), überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 1,0 = 100%)	2.544
• Straßenverkehrsflächen	464
• private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	2.065
• private Grünflächen	52
Summe:	5.125

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Entwicklung der Ortsmitte zum kleinstädtisch geprägten Versorgungszentrum fortzusetzen wird für den Geltungsbereich Kerngebiet (MK) festgesetzt. Hiermit wird die Ansiedlung zentraler Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel, ...) ermöglicht. Im Kerngebiet sind die gemäß § 7 (2) Nr. 1, 2 (z. T.)-4 u. 6-7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen erlaubt. Sonstige Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig, damit das Erdgeschoss zentrenrelevanten Nutzungen vorbehalten bleibt und so die Zentrumsfunktion unterstützt wird.

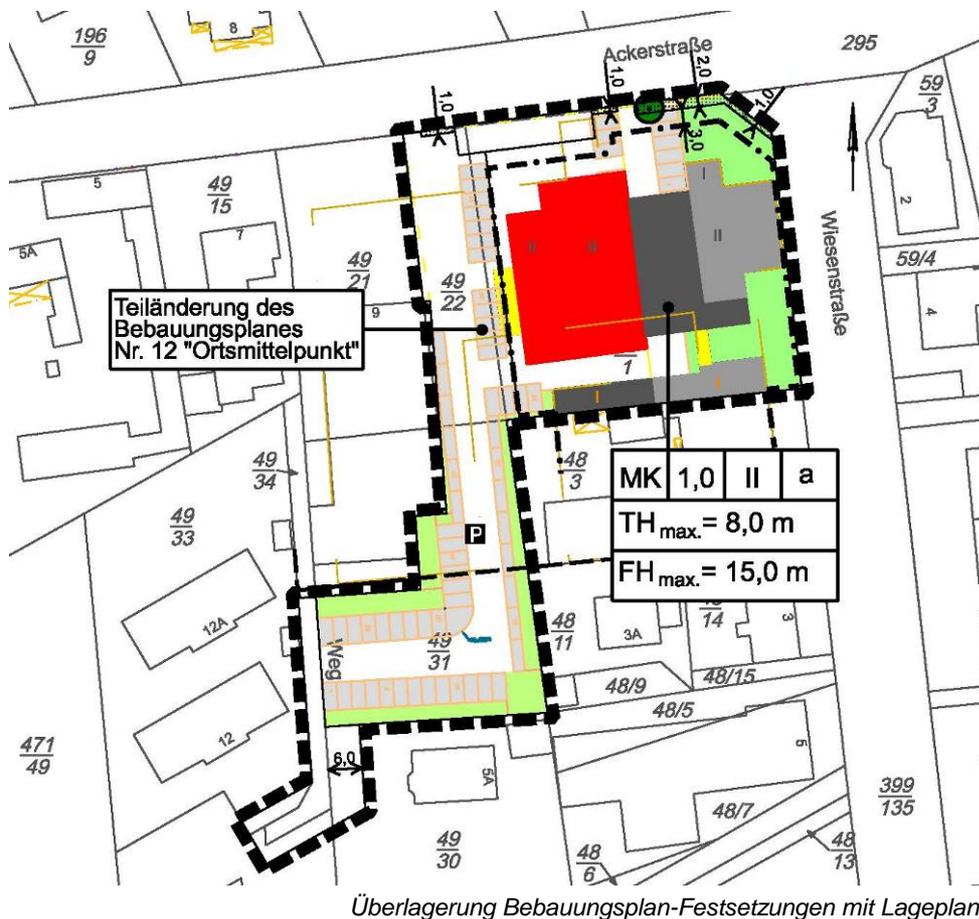
Zudem wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, zulässig sind.

Diese Festsetzungen entsprechen denen der angrenzenden Bereiche und runden damit die Ortsmitte, den zentralen Versorgungskern von Lachendorf, ab.

Die gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Dies begründet sich im Wesentlichen durch die Lage des Plangebietes im zentralen Ortskern von Lachendorf, unmittelbar am Marktplatz. Mit dem Ausschluss wird von der Gemeinde das Ziel verfolgt, diesen Standort für Gastronomie-/Dienstleistungs-/Einzelhandelsbetriebe zu sichern. Zudem sollen die im Gebiet bereits vorhandenen Nutzungen (Gastronomie und Wohnen) sowie angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Einzelhandel) nicht durch das mit Vergnügungsstätten einhergehende Störpotenzial sowie milieubedingte Auswirkungen (hohe Besucherfrequenz auch zu Nachtzeiten, Leuchtwerbung) beeinträchtigt werden.

Tankstellen gemäß § 7 (2 u. 3) BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig, da sich diese nicht im Ortskern sondern eher an vielbefahrenen Straßen ansiedeln sollen. Der Ortskernbereich soll zentrenrelevanten Nutzungen vorbehalten sein.

Für das Plangebiet sind konkret die Errichtung eines Fachärztesentrums und der Neubau eines Saalgebäudes (zur Gaststätte gehörend) mit den erforderlichen Stellplatzanlagen geplant:



6.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der konkreten Planungen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Das Kerngebiet kann somit zu 100 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Diese Festsetzung entspricht der max. zulässigen Obergrenze für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Traufhöhe wird auf maximal 8,0 m und die Firsthöhe auf maximal 15 m begrenzt. Dies entspricht dem bestehenden Hauptgebäude der Gaststätte im Plangebiet und berücksichtigt die geplanten baulichen Erweiterungen.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Mit Festsetzung einer abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine Unterschreitung der gemäß NBauO geltenden Mindestabstände zu Nachbargrundstücken sowie eine Grenzbebauung grundsätzlich ermöglicht. Hierdurch wird die höchstmögliche Ausnutzung des Kerngebietes gewährleistet. Diese Festsetzung alleine schafft aber nur die Voraussetzung einer Unterschreitung.

Erst durch Erklärung einer entsprechenden Baulast wird die Umsetzung sichergestellt.
Die Baugrenzen bieten die nötige Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung.

6.4 Straßeverkehrsflächen

Im Zuge der Umgestaltung der Ackerstraße wurde ein zentraler Platz angelegt, dessen südlicher Teilbereich sich im Plangebiet befindet. Der Bereich wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Zudem wird der Bereich zwischen Parkplatz und „Kurze Straße“ im Südwesten des Plangebietes als Verkehrsfläche festgesetzt, um die Voraussetzung für eine Aus- bzw. Einfahrt aus Richtung Südwest zu schaffen.

6.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz

Die für die vorhandenen und geplanten Nutzungen (Gaststätte mit Saalbetrieb und Ärztezentrum) erforderlichen Stellplätze werden im Wesentlichen wie bisher im westlichen Bereich zwischen Ackerstraße und Kurze Straße angeordnet. Damit sind sie in kurzer Entfernung erreichbar, prägend den Straßenraum der zentralen Ackerstraße aber nicht zu stark. Der Bereich für die Stellplätze wird durch Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ sichergestellt.

Um die in der Nachbarschaft durch den Betrieb des Ärztezentums zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Stand: 12.09.2012). Die Untersuchung hat ergeben, dass die Beurteilungspegel (regulärer Betrieb des Ärztezentums) die anzusetzenden Immissionsrichtwerte an allen betrachteten Immissionsorten tags und nachts um mindestens 7 dB(A) unterschreiten werden. Die Kriterien der TA Lärm werden erfüllt.

6.6 Grünflächen

Straßen begleitend werden Grünflächen festgesetzt, durch die ein einheitliches Bild entlang der Ackerstraße sowie den Einmündungsbereichen langfristig sichergestellt werden soll. Bei der Lage und Dimension wurde die Ausführungsplanung zur Ackerstraße zugrunde gelegt.

6.7 Erhaltung von Bäumen

Der vorhandene Altbaum an der Ackerstraße vor der Gaststätte wird aufgrund seiner Größe, Qualität und Wirkung für den Ortskern zum Erhalt festgesetzt.

7 Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Planbereich gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37.

Die örtliche Bauvorschrift des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortsmittelpunkt“ wird damit für diesen Bereich aufgehoben.

Der Geltungsbereich hat durch seine Lage im Mittelpunkt des Ortszentrums eine besonders ortsbildprägende Bedeutung. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Gestaltung von Fassaden, Dächern, Werbeanlagen und Einfriedungen geregelt.

Fassaden und Dächer

Für eine homogene Wirkung innerhalb des zentralen Ortskerns von Lachendorf ist die Gestaltung der Außenfassade der Gebäude besonders wichtig. Daher wird als mögliches Fassadenmaterial entsprechend des Bestandes im Plangebiet sowie der Umgebung rote Ziegel (Verblendmauerwerk) festgelegt, zu mindestens 50 % je Fassadenseite. Für Gebäudeteile, die die Grundfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten (An- und Zwischen-/Verbindungsbauten) ist auch ausschließlich heller Putz zulässig (s. Abb. geplante Ansicht). Zur Definition der Helligkeit wird ein Spektrum nach ACC-System (Acot Color Codifixation System) angegeben. Dieses standardisierte Farbsystem ist eines der Referenzsysteme des DIN-Farbsystems (DIN 6164). Es beschreibt die Eigenschaften der Farbe (Farbton mit Buchstaben und Maßzahlen 0-9; Sättigung und Helligkeit mit Maßzahlen 00-99) und ist unter Malern bekannt. Die Angabe eines Sättigungs- und Helligkeitsgrades ermöglicht, dass der Farbton flexibel gewählt werden kann und dennoch zu dunkle oder grelle Farben ausgeschlossen sind. Zudem sind Fenster/Fensterfronten zulässig, da z. B. bei Geschäftsräumen großflächige Fensterfronten typisch sind.

Im Ortskern von Lachendorf überwiegen Dächer mit roten Dachziegeln/-steinen. Zu dunkle oder andersfarbige Dächer (blau, grün, etc.) entsprechen nicht den ortstypischen Materialien und würden störend wirken. Bei der Gestaltung der Dächer sind somit rote Dachziegel oder -steine zu verwenden. Die Neigung der Dächer muss mindestens 40° aufweisen. Dies ist die typische Dachneigung für die Ortslage von Lachendorf. Von den Bestimmungen zu Dächern sind überdachte Stellplätze sowie Gebäudeteile, die die Grundfläche der Hauptgebäude nicht überschreiten (An- und Zwischen-/Verbindungsbauten) sowie Gauben ausgenommen. Hierfür sind auch Flachdächer zulässig.



geplante Ansicht mit bestehendem Gebäude (Gaststätte, links) und Neubau (Fachärzteezentrum, rechts)

Werbeanlagen

Durch das Anbringen von Werbeanlagen können Gebäudeansichten maßgeblich entstellt und der sonst ausgewogene Gesamteindruck auch von Straßen und Plätzen erheblich beeinträchtigt werden. Überdimensionierte Schilder, grelle Farbgebung und markante Platzwahl kann sich auf das Ortsbild störend auswirken. Auch eine zu große Häufung von Werbeanlagen im Ortskern beeinträchtigt das Gesamtbild des Ortes. Aus diesen Gründen werden Werbeanlagen grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zugelassen und sind in ihrer Größe und Farbgebung eingeschränkt. Die Anzahl von freistehenden Werbeanlagen ist auf eine pro Grundstück sowie in ihrer Größe begrenzt.

Einfriedungen

Als zentrale Einkaufsstraße soll die Ackerstraße auch in den direkt angrenzenden Bereichen ein harmonisches Bild aufweisen. Im Zuge der Umgestaltung der Ackerstraße wurden z. T. bereits straßenbegleitend Hainbuchenhecken gepflanzt. Da die Einfriedungen das Straßenbild maßgeblich mit prägen, werden diese auf Hainbuchenhecken begrenzt.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können bei Bedarf erweitert werden. Für die bestehende technische Infrastruktur in Lachendorf ist durch das Vorhaben nur eine geringfügig höhere Auslastung zu erwarten.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern.

Oberflächenentwässerung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu entwässern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie den Bau einer Zisterne abzuleiten.

Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 des Niedersächsischen Wassergesetzes erforderlich. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 138 auszuführen.

Konkrete Festlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sowie auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das Plangebiet ist bereits heute vollständig bebaut. Die geplante Kerngebietsnutzung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung sowie der Nutzungen entlang der Ackerstraße.

Auch der Parkplatz ist bereits vorhanden.

Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch den regulären Betrieb des Ärztezentums keine Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft zu erwarten sind. Die Kriterien der TA Lärm werden erfüllt und organisatorische Maßnahmen zur Lärminderung sind nicht erforderlich (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Stand: 12.09.2012).

Durch die Ansiedlung eines Fachärztesentrums wird die medizinische Versorgung der Bevölkerung gesichert bzw. verbessert. Der geplante Neubau eines Saales stärkt den Erhalt der Gaststätte und fördert das kommunikative Gemeindeleben. Zudem werden Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten.

Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen Ortskern von Lachendorf, der vorhandenen Nutzung (Gaststätte, Parkplätze) sowie der gärtnerischen Nutzung der Freifläche im Südwesten kann ein Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden. Der schützenswerte Altbaum im Bereich der Ackerstraße wird zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der Ackerstraße werden Straßen begleitend Grünflächen für die Anpflanzung von Hecken festgesetzt. Es wird so eine Eingrünung der Grundstücke sichergestellt.

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.