

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NiedKommVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Lachendorf, 20.06.2016
 gez. Kriegel (Siegel) gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Bürgermeister (Siegel) Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 20.06.2016
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Lachendorf, Flur 5
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2015 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 20.10.2015).

Celle, 16.06.2016
 gez. Rainer Riemann (Siegel)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 15.06.2016
 gez. S. Strohmeier (Siegel) gez. L. Lockhart (Siegel)
 Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 12.10.2015 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 12.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 20.02.2016 bis einschließlich 21.03.2016 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.02.2016 statt.

Lachendorf, 20.06.2016
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 11.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 12.04.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 19 und nachträglich durch Aushang vom 15.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 27.04.2016 bis einschließlich 26.05.2016 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2016 statt.

Lachendorf, 20.06.2016
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ in seiner Sitzung am 13.06.2016 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 20.06.2016
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 25.08.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 45 bekannt gemacht worden.
 Mit der Bekanntmachung am 25.08.2016 tritt der Bebauungsplan Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ in Kraft.

Lachendorf, 29.08.2016
 gez. Warncke (Warncke) Gemeindevorstand
 Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 „Am Immanuel-Kant-Gymnasium“ 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 § 14 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lachendorf,
 Gemeindevorstand

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA* und WA** sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Gemäß § 4 (3) BauNVO sind im WA, WA* und WA** Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig.
 Anlagen für sportliche Zwecke sind im WA, WA* und WA** gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die festgesetzte Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß (TH 5,5 m bis 6,5 m) darf weder unter- noch überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenwand und der Dachhaut.
 Die maximale Firsthöhe (FH max. 12,5 m) darf nicht überschritten werden.
 Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.
 Im allgemeinen Wohngebiet WA* darf keine Unterkellerung erfolgen.

3. EINFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA* und WA** sind private Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine max. Breite von insgesamt 5,0 m je Grundstück zu beschränken.

4. GRUNDWASSERENTNAHME (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Im allgemeinen Wohngebiet WA* und WA** ist die Förderung von Grundwasser nicht erlaubt.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu entwässern. Davon abweichend ist im allgemeinen Wohngebiet WA* und WA** auf die Versickerung von Oberflächenwasser zu verzichten.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 6.1 Öffentliche Grünfläche G1
 Die Grünfläche G1 ist mit lockerem Baumbestand zu erhalten.
 6.2 Öffentliche Grünfläche G2
 Auf der Grünfläche G2 ist ein Lärmschutzwall anzulegen. Die Fläche ist mit Blütensträuchern und Kleinblütigen Bäumen regionaler Herkunft zu bepflanzen. Die Pflanzung ist vollflächig bei etwa 1,25 m Pflanzabstand der Gehölze vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Haupterschließungsstraße des Plangebietes durchzuführen. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Öffentliche Grünfläche G3
 Gewässer III, Ordnung:
 Das innerhalb der Fläche liegende Gewässer III, Ordnung (Schelprieth) ist zu erhalten. Ein Unterhaltungsstreifen ist vorzuhalten (siehe Hinweis Nr. 2). Veränderungen des Gewässerlaufes sind zulässig, bedürfen jedoch nach § 68 Absatz 1 WHG der Planfeststellung, bzw. der Plangenehmigung nach § 68 Absatz 2 (sofern nicht UVP-pflichtig) durch die zuständige Behörde.

Brandschutzstreifen:
 Die Grünfläche G3 „Brandschutzstreifen“ ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Der Bereich, der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche von 7 m Breite dargestellt ist, ist als einfacher, vegetationsbedeckter Fahrbereich für die Feuerwehr und die angrenzenden Waldbewirtschafter auszuhalten und die Befahrbarkeit sicherzustellen. Daran anschließend ist eine 5 m breite gehölzfreie Passage mit Extensivrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 Die daran anschließenden Bereiche der Grünfläche G3 „Brandschutzstreifen“ sind mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen, niedrig wachsenden Sträuchern und Laubbäumen anzulegen.

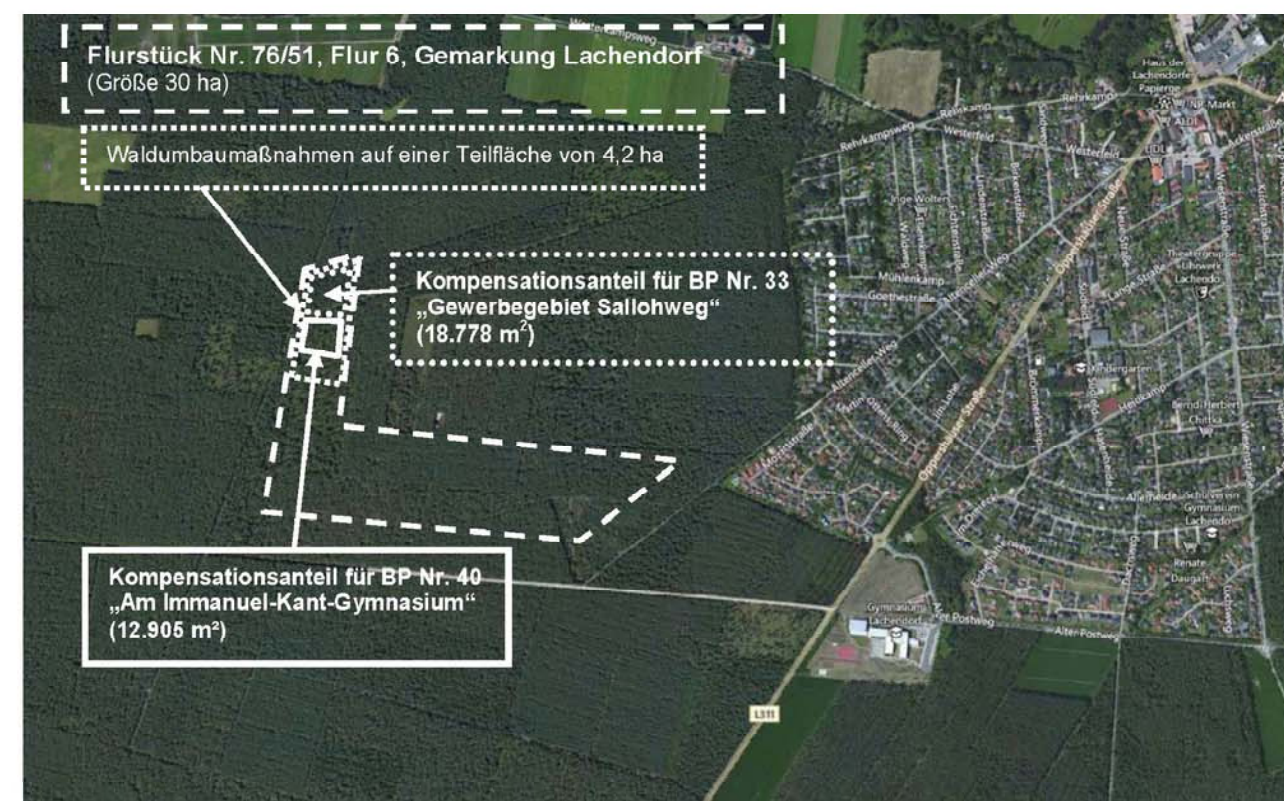
Parkanlage:
 Die Grünfläche G3 „Parkanlage“ ist mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen.

Versickerungsanlagen:
 Innerhalb der Grünflächen G3 sind Versickerungsanlagen zulässig.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Je Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

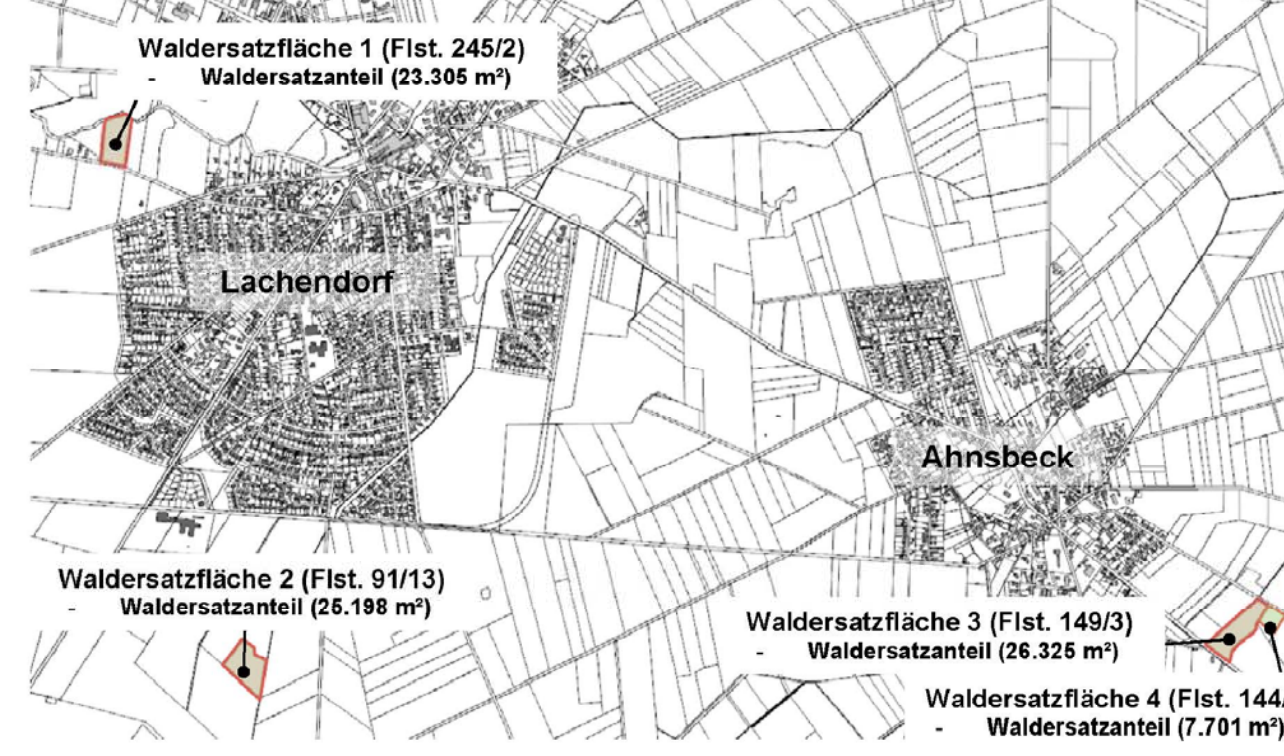
Entlang der Haupterschließungsstraße ist mind. je 12 lfm 1 Baum zu pflanzen. Auf dem Platz sind mind. 5 Bäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH/ERSATZ (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 8.1 Naturschutzfachliche Kompensation und Waldersatz
 Es ist ein Anteil von 12.905 m² des Flurstücks 76/51 der Flur 6 in der Gemarkung Lachendorf innerhalb der durch Waldumbaumaßnahmen aufgewerteten Teilfläche (4,2 ha) zu beanspruchen.



Räumliche Lage der Maßnahmenfläche zur naturschutzfachlichen Kompensation (unmaßstäblich)

8.2 Waldersatz
 Der insgesamt 23.305 qm große Grünlandanteil des Flurstücks 245/2 (Flur 1, Gemarkung Lachendorf), der insgesamt 25.198 qm große Grünlandanteil des Flurstücks 91/13 (Flur 6, Gemarkung Lachendorf), der insgesamt 26.325 qm große Grünlandanteil des Flurstücks 149/3 (Flur 6, Gemarkung Ahnsbeck) sowie der 7.701 qm große Ackeranteil (Heidelbeerplantage) des Flurstücks 144/3 (Flur 6, Gemarkung Ahnsbeck) ist durch Aufforstung zu einem Laubmischwald zu entwickeln.
 Zur Ermittlung der standortgerechten Baumarten sind zunächst forstfachliche Standortkartierungen für die einzelnen Flächen durchzuführen. Für die Aufforstungen ist forstlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Flächen sind mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern.
 Dem Landkreis Celle (Abt. Naturschutz) ist ein abgestimmter forstlicher Ausführungsplan vorzulegen.



Lageplan der Waldersatzflächen (unmaßstäblich)

HINWEISE

1. ALTABLAGERUNGSFLÄCHE
 Bei der im Plan gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, handelt es sich um die Altablagerungsfläche „Lachendorf II“. Die Zuständigkeit liegt beim Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Ein Bodengutachten hat ergeben, dass es innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Altablagerungsfläche keine Anhaltspunkte für Belastungen gibt.

2. GEWÄSSERUNTERHALTUNG
 Entlang der Gewässer III, Ordnung im Plangebiet und innerhalb bzw. entlang der Waldersatzflächen Unterhaltungsstreifen in einer Breite von 5 m vorzuhalten (§ 4 Abs. 4 der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III, Ordnung für das Gebiet des Landkreises Celle).

3. SEGELFLUGPLATZ
 Etwa 1.500 m südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Segelfluggelände „Oppershäusen“. Die sog. Platzrunde zur standardisierten Regelung des Flugplatzverkehrs findet zudem in ca. 300 m Entfernung nördlich des Baugebiets statt. Es wird darauf hingewiesen, dass Lärmbeeinträchtigungen hierdurch nicht auszuschließen sind.

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

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) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

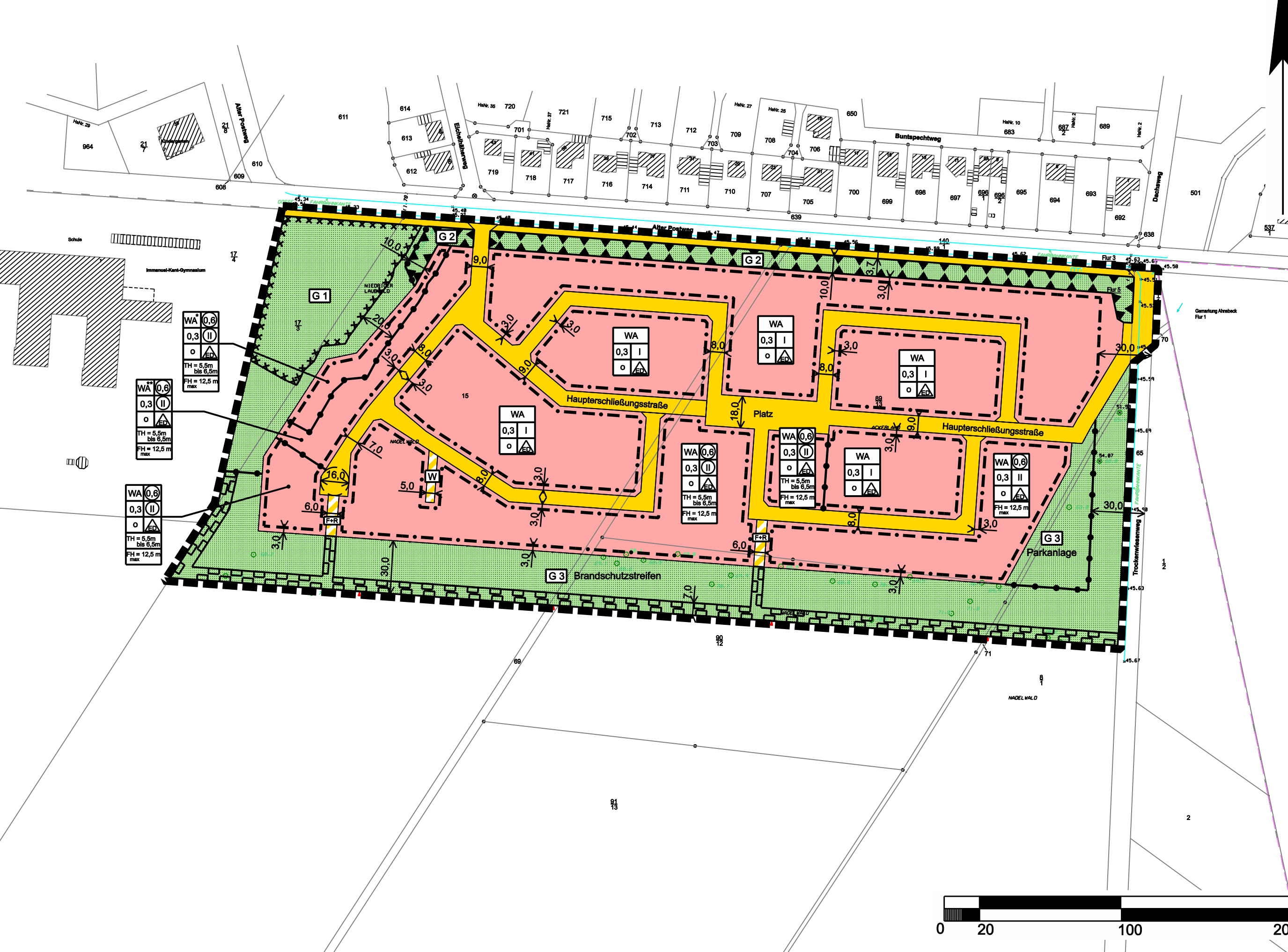
Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. Oktober 2014 (Nds. GVBl. S. 291)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. 2002, 112), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 475)

Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III, Ordnung für das Gebiet des Landkreises Celle vom 29. 11. 1963 (Abt. RegBez. Lüneburg 1964 S. 10)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

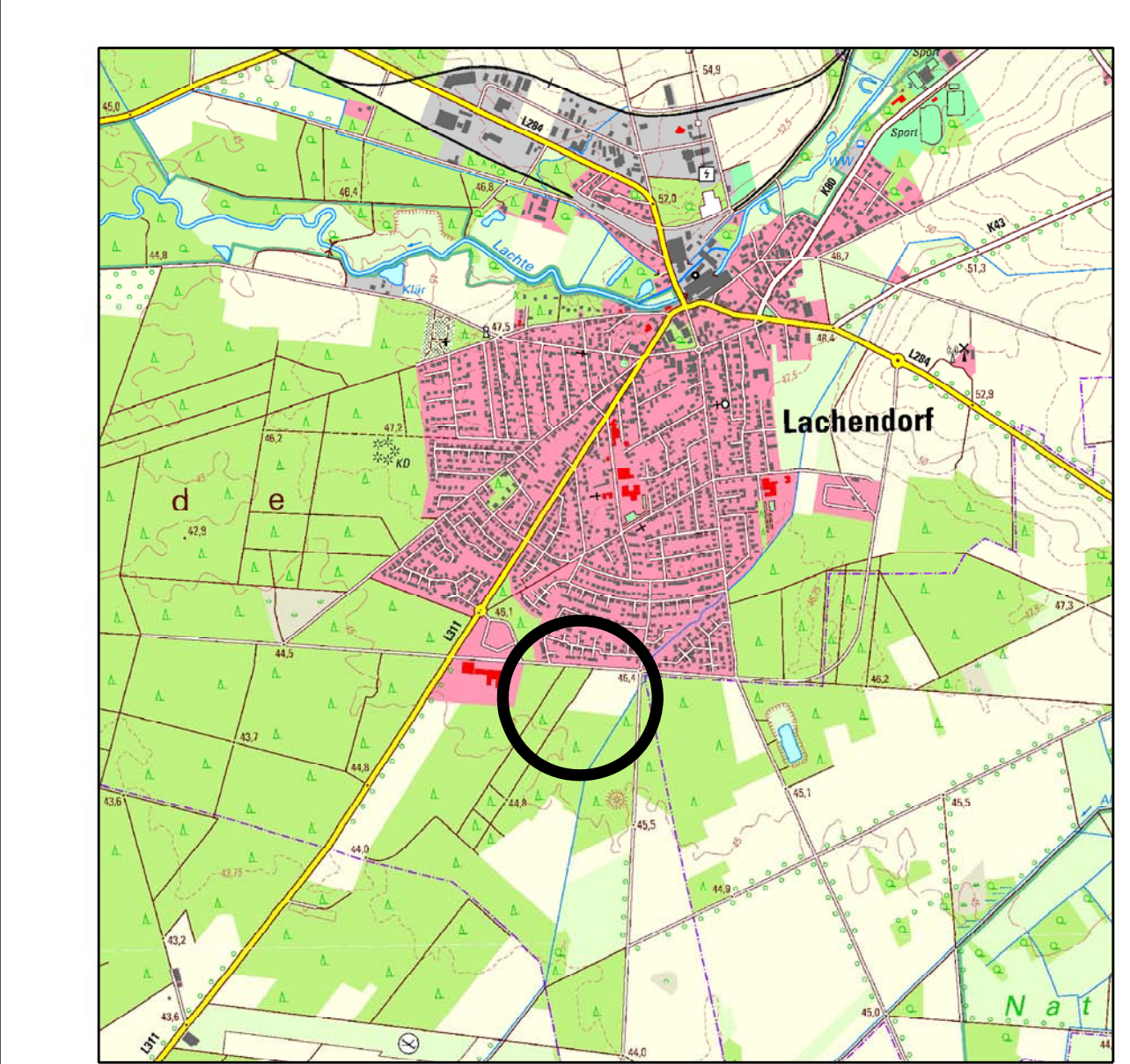


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - WA, WA* allgemeines Wohngebiet, s. textliche Festsetzung
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - ⊙ 0,3 Geschossflächenzahl
 - ⊙ 0,3 Grundflächenzahl
 - ⊙ I Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH = 5,5m bis 6,5 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
 - FH = 12,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
 - o offene Bauweise
 - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - - - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN
 - Strassenverkehrsflächen
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Fuß- und Radweg
 - W Wohnweg
- GRÜNFLÄCHEN
 - öffentliche Grünflächen
 - z.B. G1 nähere Definition s. textliche Festsetzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Feuerwehr und der angrenzenden Waldbewirtschafter
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- PLANUNTERLAGE
 Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
- Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
 - Flurstücksnummer
 - Bauwerk, topografisch erfasst



Lage des Geltungsbereiches
 Verkleinertes Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 (DTK 25)

Gemeinde Lachendorf
 OT Lachendorf - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 40 "Am Immanuel-Kant-Gymnasium"

Rechtsplan
 Satzung
 Verfahren: § 10 BauGB
 Stand: 02.06.2016
 Maßstab 1 : 2.000 (im Original)

infraplan
 Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Schwell 32, 29221 Celle
 Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
 E-mail: info@infraplan.de