

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 6 u. 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) sowie der §§ 56, 57 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lachendorf diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Seniorenpark Eichenhof" bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.
Lachendorf, den 11.05.2007

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Örtliche Bauvorschrift gemäß § 56 BauNVO i.V.m. §§ 97 u. 98 NBauO in seiner Sitzung am 03.05.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) zugestimmt.
Lachendorf, den 11.05.2007

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (AK)
Katasteramt Celle
Gemarkung Lachendorf, Flur 3
Maßstab: 1 : 1.000
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 07.11.2006)
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.
Celle, den 09.05.2007
im Auftrag
RMK Vermessungsingenieure (L.S.)

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Seniorenpark Eichenhof" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lachendorf, den 11.05.2007

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Lachendorf, den 11.05.2007

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 12.06.2007 im Amtsblatt Nr. 10 des Landkreises Celle bekannt gemacht
Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
Lachendorf, den 13.06.2007

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und/ oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.
Lachendorf, den ____200__

HINWEISE
Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. Jahrg. 2006 Teil I Nr. 64 vom 27.12.2006),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
I Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

BAUWEISE, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - privater Erschließungsweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Verkehrsflächenaufteilung (Darstellung ohne Rechtscharakter)

GRÜNFLÄCHEN
Private Grünfläche - Parkanlage

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Flächen zur Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN
ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Allgemeine Wohngebiete
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Dieses sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächenzahl von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 10 % überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3.0 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Das zeichnerisch festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot gilt nicht für Rettungs- und Notfahrzeuge.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25b BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen sind die vorhandenen Eichen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist je angefangene 40 cm Stammumfang eine neue Eiche mit einem Stammumfang von 16 bis 20 cm zu pflanzen.

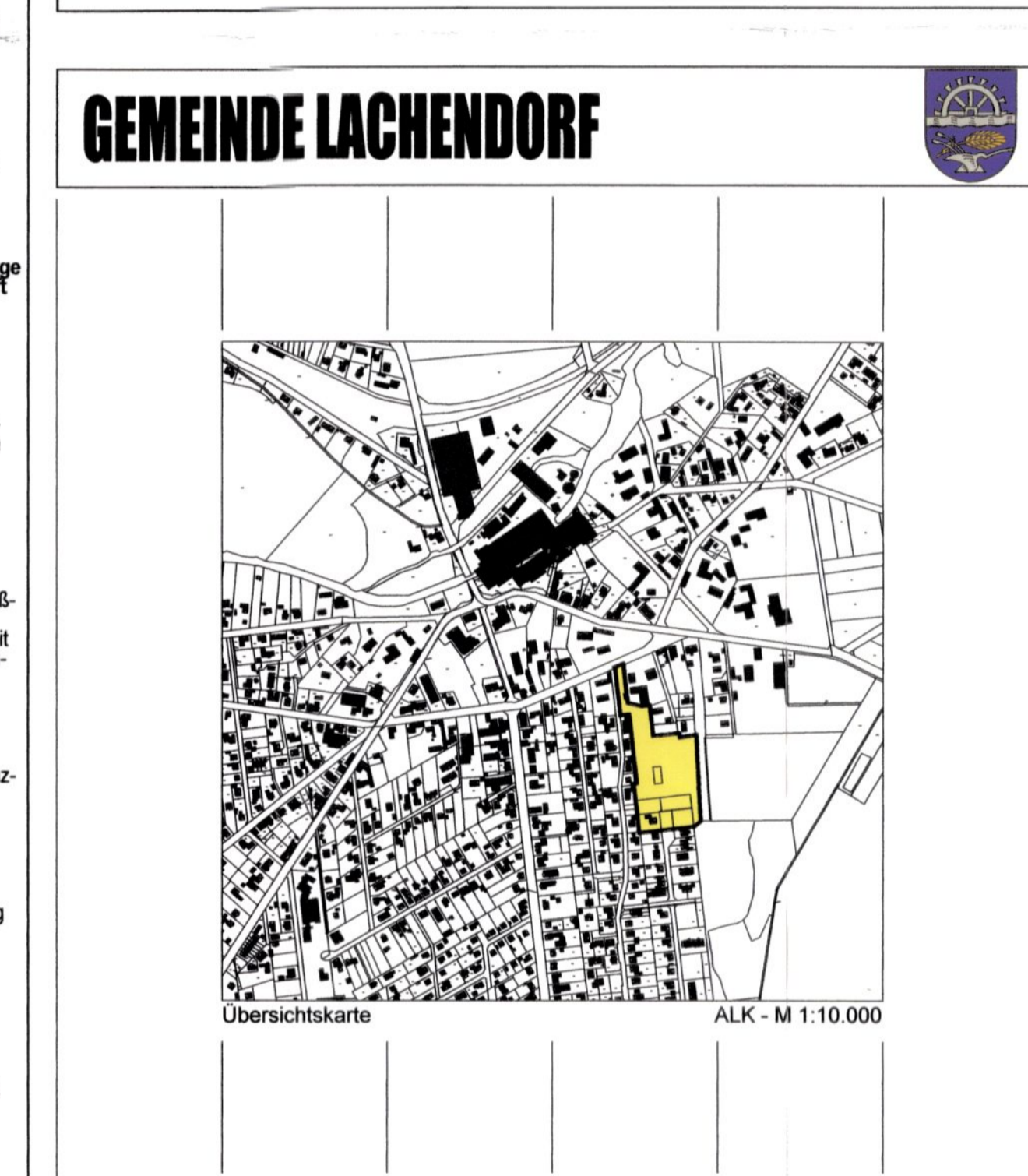
4.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)
a) Anpflanzen von Einzelbäumen
Zur Kompensation der zur Anlage des privaten Erschließungsweges notwendigen Fällung der 5 Eichen sind 10 Hainbuchen (Carpinus betulus) als Hochstämme mit einem Stammumfang von jeweils 18 - 20 cm neu anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung soll im Bereich der festgesetzten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrt erfolgen.
b) Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der festgesetzten Flächen ist pro 1 m² Pflanzfläche min. 1 standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzhöhe 60-100cm
c) Zeitpunkt der Anpflanzungen
Die unter a) und b) geforderten Anpflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode 1 Jahr nach Erstbezug durchzuführen.

4.3 Versickerung des Niederschlagswassers
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
Für das gesamte auf dem Grundstücken anfallende Niederschlagswasser sind geeignete Flächen und Anlagen zum Versickern und Verdunsten herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 BauNVO)

A) Dächer
Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern mit einer Neigung von mindestens 35 Grad und höchstens 45 Grad zulässig. Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln und Gauben, dem Krüppelwalm von Walmdächern und bei Dächern von eingeschossigen Anbauten kann die zulässige Dachneigung unter- bzw. überschritten werden.
Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind nur Dachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Abweichend hiervon sind andere Materialien zulässig, wenn diese für die Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenlicht, Umgebungstemperatur) erforderlich sind.

B) Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Paragraphen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 2.500,00 € geahndet werden. Bußgeldbehörde ist die Bauaufsichtsbehörde.



BEBAUUNGSPLAN NR. 31 "Seniorenpark Eichenhof"

(mit örtlicher Bauvorschrift)

DATUM	STAND
03.05.2007	Satzung § 10 BauGB

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62