

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Lachendorf den Bebauungsplan Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 20.12.2004
 (Wärmke) Gemeindedirektor
 (Neumann) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 10.02.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, 20.12.2004
 (Wärmke) Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Lachendorf, Flur 3
 Maßstab: 1:1000
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.05.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 15.12.2004
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, 14.12.2004
 infraplan GmbH
 Südwall 32, 29221 Celle
 Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30
 Fax 0 51 41 / 9 91 69-31

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 dem Bebauungsplan Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2004 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 20.12.2004
 (Wärmke) Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat den Bebauungsplan Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2004 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, 20.12.2004
 (Wärmke) Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" der Gemeinde Lachendorf ist gem. § 10 BauGB am 24.06.2005 im Amtsblatt des Landkreises Celle (Nr. 1/2005) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" ist damit am 24.06.2005 rechtsverbindlich geworden.

Lachendorf, 24.06.2005
 (Wärmke) Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" sowie der Begründung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Lachendorf,
 Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 "Veth'sches Dreieck" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Allerheide", Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Brömmerkamp" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Alter Postweg" sowie der Begründung sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Lachendorf,
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Bereich der Teiländerung des B-Planes Nr. 17 "Brömmerkamp" und des B-Planes Nr. 25 "Alter Postweg" gelten weiterhin die jeweiligen Textlichen Festsetzungen sowie, für den B-Plan "Brömmerkamp" auch die entsprechenden Ortslichen Bauvorschriften.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Zulässig sind Wohngebäude (4 (2) Nr. 1 BauNVO). Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Betriebe sind nicht zulässig (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind private Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine maximale Breite von insgesamt 5,0 m zu beschränken.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
 Die Zufahrten zu Garagen und die Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBauO wird verwiesen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1999 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- NBauO zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 388)
- BNatSchG zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG/NeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 386)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. S. 378)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

GRÜNDORDERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEGRÜNDUNG DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) NR. 25a BauGB)**
 1.1 **EINZELGRUNDSTÜCKE**
 Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Jeder Grundstückseigentümer hat einen heimischen, hochstämmigen Laub- oder Obstbaum und 3 standortheimische Sträucher bezogen auf je 400 m² angelegene Grundstücksfläche an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes anzuzüchten. Es sind Bäume und Sträucher aus der Artenliste in Kap. 10.2.4 der Begründung auszuwählen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.
- 2. GEBIETSEINGRÜNDUNG**
 An den nordwestlichen bzw. südöstlichen Außengrenzen der privaten Grundstücke sind 5 m bzw. 3 m breite Hecken aus heimischen, blüten- und fruchttragenden Sträuchern zu pflanzen. In die Hecken können kleinkronige Bäume integriert werden. Die Sträucher sind als 2 x v. Heister, Breite 60 - 100 cm, in Pflanzabständen 1,25 x 1,25 m zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzen sind aus der Artenliste in Kap. 10.2.4 der Begründung auszuwählen.
- 3. BEGRÜNDUNG DES ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUMS**
 Je angefangener 250 m öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) ist ein kleinkroniger Baum (Feld-Ahorn oder Hainbuche) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m² herzustellen und mit Bodendeckern zu unterpflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

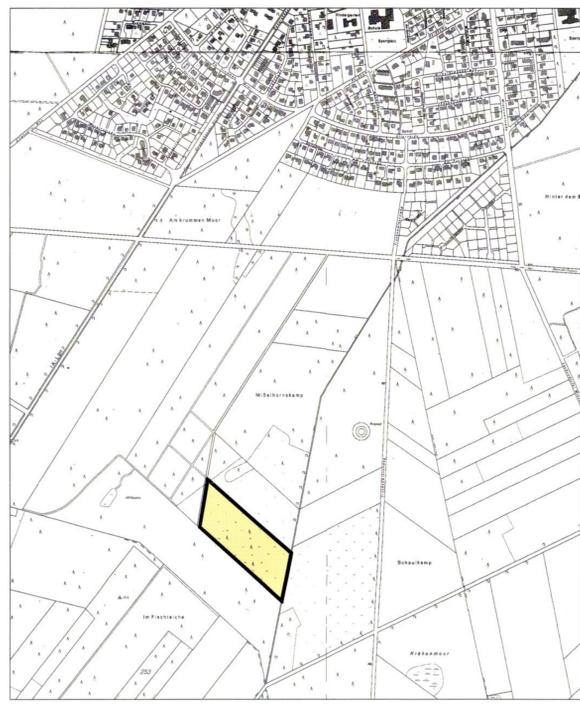
2. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG
 Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse ist im Einzelfall nachzuweisen.

3. AUFFORSTUNGSMASSNAHME (§ 9 (1a) BauGB, § 8 (7) NWaldLG)
 Auf ca. 22.000 m² des insgesamt 44.550 m² großen Flurstücks Nr. 14 der Flur 5 in der Gemarkung Lachendorf ist in der südlichen Hälfte eine Aufforstung von Laubmischwald vorzunehmen. Hierfür ist der Boden zunächst streifenweise zu fräsen und für die Pflanzmaßnahme vorzubereiten. An der nördlichen und östlichen Grenze der Fläche ist ein Streifen von jeweils 8 - 10 m Breite als Waldrand auszubilden. Hier sind Sträucher (Hassel, Holunder, Weide) in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen. Zudem sind entlang der West- und Südgrenze des Flurstücks auf ca. 40 m breiten Flächen Buchen (Fagus sylvatica) und Eichen (Quercus robur) im Verhältnis 2 : 1 anzupflanzen, während auf der übrigen, mittig liegenden Fläche Erlen (Alnus glutinosa), Birken (Betula pubescens) und Robinien (Robinia pseudoacacia) im Verhältnis 2 : 2 : 1 zu pflanzen sind. In die Erlen-Birken-Pflanzung sind horstweise Lärchen (Larix decidua) und Kiefern (Pinus sylvestris) einzubringen. Für alle Pflanzungen ist nach Möglichkeit autochtones Pflanzgut zu verwenden. Die Entwicklung des Waldbestandes ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren und zu vervollständigen. Die gesamte Fläche ist durch einen Wildschutzzau vor Verbleis zu sichern.

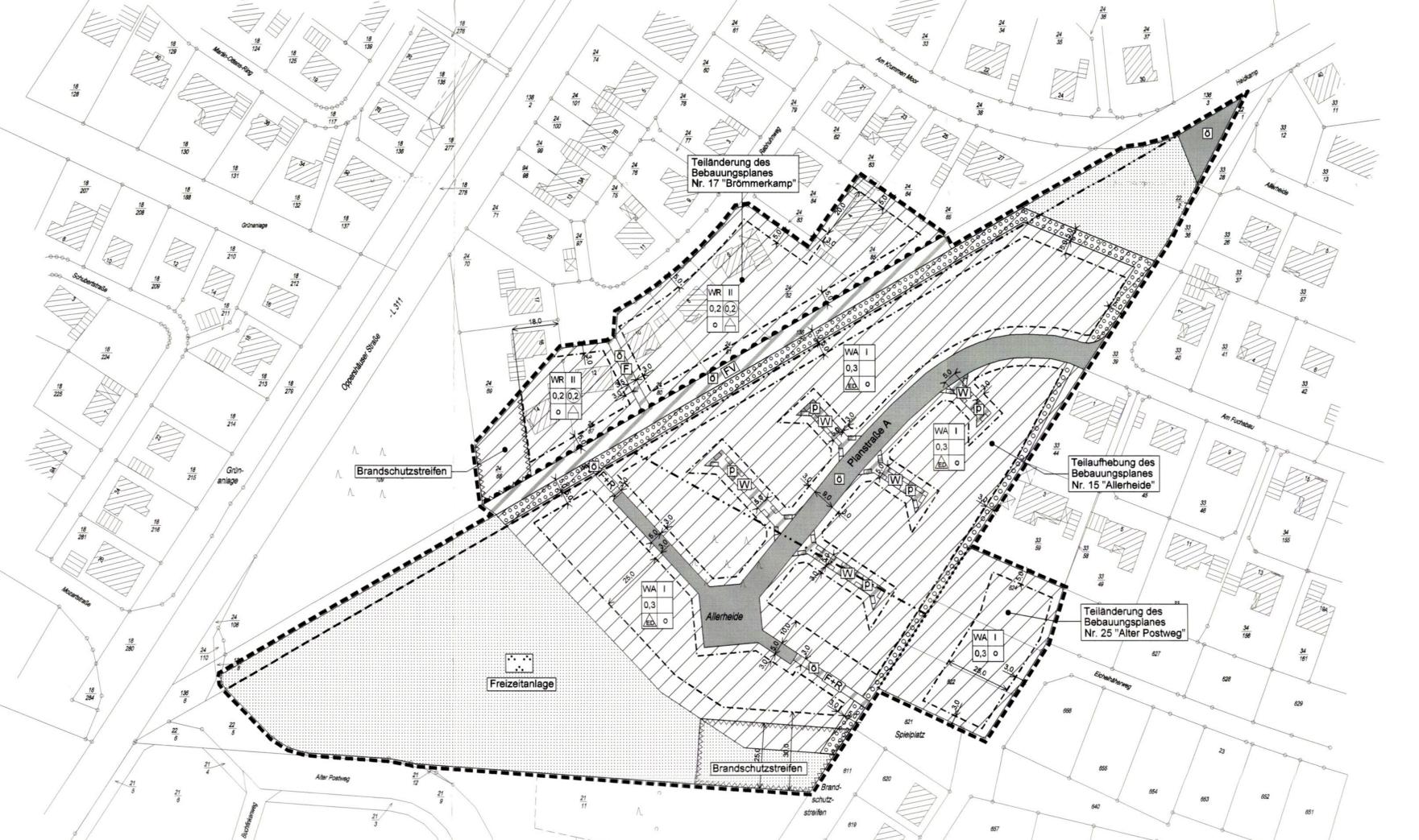
4. ZEITPUNKT DER BEPFLANZUNGEN
 Alle Pflanzungen auf den öffentlichen Flächen des Plangebietes und die Aufforstungsmaßnahme sind unverzüglich in der der Fertigstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Die Bepflanzung der Privatgrundstücke hat in der der Fertigstellung der Hochbauarbeiten folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

LAGE DER EXTERNE KOMPENSATIONSFLÄCHEN

(Darstellung unmaßstäblich; genaue Beschreibung siehe Begründung)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

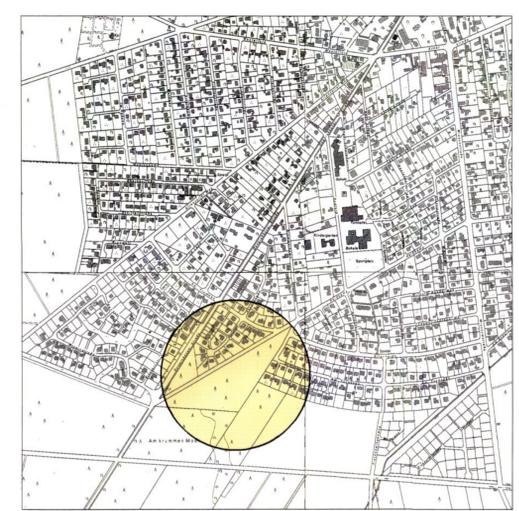


Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WR Reines Wohngebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,2 Geschossflächenzahl
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Streifenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
 - W Wohnweg
 - FV Forstwirtschaftlicher Verkehr und Wanderweg
 - F+R Fuß- und Radweg
 - F Fußweg
 - o öffentlich
 - p privat
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. GRÜNFLÄCHEN**
 - öffentliche Grünfläche
 - Parkanlage, hier: Freizeitanlage
- 6. PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier: Brandschutzstreifen
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
 - Nur Sattel- oder (Krüppel-) Walmdächer zulässig
 - Abgrenzung des Teilaufhebungsbereiches des B-Planes Nr. 15 "Allerheide"
 - Abgrenzung des Teilländerungsbereiches des B-Planes Nr. 17 "Brömmerkamp"
 - Abgrenzung des Teilländerungsbereiches des B-Planes Nr. 25 "Alter Postweg"
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 26 "Veth'sches Dreieck"

2.	Entwurf	27.07.2004	Har	SR
1.	Vorentwurf	08.01.2004	Har	SR
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



Lage des Geltungsbereiches
 Verkleinert Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000 (DGK 5) im Maßstab 1 : 10.000

**GEMEINDE LACHENDORF
 ORTSTEIL LACHENDORF
 LANDKREIS CELLE**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "VETH'SCHES DREIECK"
 MIT TEILAUFBEBUNG B-PLAN NR. 15 "ALLERHEIDE"
 UND TEILÄNDERUNG B-PLAN NR. 17 "BRÖMMERKAMP"
 UND TEILÄNDERUNG B-PLAN NR. 25 "ALTER POSTWEG"**