



Bebauungsplan Nr. 44 **„Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift gehalten)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4(1) BauGB	§§ 3 (2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	14.02.2019	06.11.2020	
Plan:	14.02.2019	06.11.2020	



INHALT

Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung.....	3
Textliche Festsetzungen	4
Präambel und Ausfertigung.....	7
Verfahrensvermerke	7
Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	11

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

Rischkamp

Äckern

11
7

Flur 2

Flur 4 120
1

0,3 I

G 1

G 2

G 3

G 4

TOP

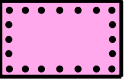
Hörscher Kirchweg

Dorfstraße

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

 Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung: Dorfgemeinschaftshaus
3. GRÜNFLÄCHEN

 öffentliche Grünflächen

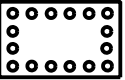
Zweckbestimmung:

G 1  Bolzplatz

G 2  Spielplatz

G 3  Parkanlage

G 4 "Gehölstreifen"
4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5. SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)
-  Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

31
53

 Flurstücksnummer

 Bauwerk, topografisch erfasst

Gemeinde Lachendorf
OT Gockenholz - Landkreis Celle



Bebauungsplan Nr. 44
"Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz"

Rechtsplan
Entwurf

Textliche Festsetzungen

Stand 06.11.2020 (für §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

~~0. Geltungsbereich~~

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 4 definierten Bereiche (Ausgleichsflächen).~~

~~1. Maß der baulichen Nutzung~~

~~Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes zur Oberkante der Gemeindestraße „Höferscher Kirchweg“ in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Gemeindestraße „Höferscher Kirchweg“ ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.~~

~~Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).~~

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

1.1. Fläche für den Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“ sind zulässig:

- ein Dorfgemeinschaftshaus sowie
- dazugehörige Nebenanlagen

2. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. v. m. Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

2.1 Grünfläche G 1 „Bolzplatz“

Innerhalb der Grünfläche G 1 ist ein Bolzplatz zulässig. Zudem sind die Nutzung als Übungsplatz für die Jugendfeuerwehr sowie ein Betriebsbereich für eine Tragkraftspritze zulässig.

2.2 Grünfläche G 2 „Spielplatz“

Innerhalb der Grünfläche G 2 ist ein Kinderspielplatz zulässig.

2.3 Grünfläche G 3 „Parkanlage“

Die Grünfläche G 3 ist mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen anzulegen. Die Anlage eines Grillplatzes ist zulässig.

2.4 Grünfläche G 4 „Gehölzstreifen“

Auf der Grünfläche G 4 ist eine standortheimische Heckenstruktur mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

In die Fläche ist je 10 lfm mind. 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen.

Eine Pflege hat spätestens alle 6 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der hochstämmigen Bäume zu erfolgen.

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 sind 6 mittelstämmige Obstbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzung sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Satzungsbeschluss durchzuführen.

4. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Terrassenbereich des Dorfgemeinschaftshauses ist nur nördlich des Dorfgemeinschaftshauses zulässig oder es hat eine Einhausung des Terrassenbereichs zu erfolgen.

Im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) sind die Fenster geschlossen zu halten, entsprechend sind Be- und Entlüftungsanlagen einzurichten und ausreichend zu dimensionieren.

Hinweise

1. Baumerhalt

Die Baumreihe östlich des Geltungsbereiches am „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“) ist unbeschadet zu erhalten (Baumschutz, Wurzelschutz im Traufenbereich der Kronen).

2. Externe Maßnahmen zum Ausgleich/ Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für die externen Kompensationsmaßnahmen wird eine naturschutzrechtlich anerkannte Fläche aus einem Kompensationspool auf dem Flurstück 29/3 der Flur 10 der Gemarkung Hohne in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird die Fläche zu Sandtrockenrasen (RSZ) entwickelt. Es erfolgt eine Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut oder durch Ausbringen von Mähgut geeigneter Spenderflächen. Die Bewirtschaftung/Pflege folgt den Bewirtschaftungsauflagen für extensives Grünland des Landkreises Celle und untersagt Zuwiderhandlungen. Die Auflagen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle abgestimmt. Zeitweilig intensive Beweidung mit Schafen oder auch Rindern und Pferden ist möglich, alternativ bietet sich nach erfolgreichem Nährstoffentzug auch ein jährlich einmaliges Mähen mit Abtransport des Mähgutes an. Umbruch, Düngung oder Einebnung des Bodenreliefs sind nicht zulässig.

Zur rechtlichen Absicherung der Maßnahme wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Vertrag zwischen der Gemeinde Lachendorf und einem Kompensationsflächenpool-Betreiber geschlossen.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf den Bebauungsplan Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Lachendorf, __.__.____

(Ostermann).....
Bürgermeister

(Siegel)

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, __.__.____

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Lachendorf, Gemarkung Gockenholz, Flur 2

Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2018  **LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.04.2018).

Celle, __.__.____

.....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, __.__.____

.....

Planverfasser/in

.....

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Lachendorf, __.__.____

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung am __.__.____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. _ und nachrichtlich durch Aushang vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Lachendorf, __.__.____

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, __.__.____

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am __.__.____ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. __ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt der Bebauungsplan Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ in Kraft.

Lachendorf, __.__.____

(Warncke).....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ 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

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)