

Gemeinde Lachendorf

OT Lachendorf – Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, 5. Änderung

Stand 28.04.2022

Die textlichen Festsetzungen aller rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, welche nicht von der 5. Änderung betroffen sind, bleiben unberührt und behalten weiterhin ihre Rechtskraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1. *Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung*

1.2. Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (2) BauNVO
Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ festgelegt.

Zulässig sind:

- Wohnungen und Zimmer zur Betreuung hilfsbedürftiger Personen,
- Zimmer für Mitarbeitende,
- Speise- und Schankwirtschaften (Gastronomie), die der Versorgung der Heimbewohner dienen,
- der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes dienende Nutzungen, sowie dazu notwendige Nebenanlagen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe.

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

2.1. *Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung*

2.2. *Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung*

2.3. Für das sonstige Sondergebiet ist gemäß § 18 (1) BauNVO der untere Bezugspunkt für die zulässige Firsthöhe von Hauptgebäuden (FH max.10,50 m) die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße H) an dem höchsten Punkt des Straßenendausbaus der direkt an das Grundstück angrenzt.

- 2.4. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Aufzugsanlagen, Treppenhausebauten, darf eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Gemäß § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Gebäude mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
(nachrichtliche Übernahme aus 3. Änderung)

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.

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

Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung

7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1. *Pflanzflächen G4 (nachrichtliche Übernahme aus 3. Änderung)*

Innerhalb der Pflanzflächen G4 sind Hecken in einer Breite von 5,0 m (3-reihige Pflanzung) mit standortheimischen Blütensträuchern und überschirmenden hochstämmigen Laubbäumen aus der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste anzulegen. Die Sträucher sind in Pflanzabständen von 1,5 x 1,5 m zu setzen, die Laubbäume in unregelmäßigen Abständen einzufügen.

7.2. **Parkplatzflächen**

Die notwendigen Parkplatzflächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind in wasserdurchlässigem Pflastermaterial herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Kunststoffwaben, breittufiges Pflaster). Die Fugen sind dauerhaft zu begrünen. Eine Verfüllung mit Splitt o. ä. Material ist nicht zulässig. Auf der Parkplatzfläche innerhalb des Sondergebietes ist pro 4 Stellplätze ein standortheimischer hochstämmiger Baum nach der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist in einem gleichmäßigen Raster vorzunehmen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 4 m² herzustellen und mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

7.3. *Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung*

8. **KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Bleibt unberührt

9. **ARTENLISTE UND QUALITÄTSVORGABEN FÜR DIE PFLANZUNGEN**
(nachrichtliche Übernahme aus der 3. Änderung)

Bäume als Solitäre und für Baum-Strauch-Hecken

(Qualität: 2 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 14 - 16 cm, Sicherung durch 3-Bock):

Feldahorn - Acer campestre (auch für freie Hecken)

Spitzahorn - Acer platanoides

Bergahorn - Acer pseudoplatanus

Schwarzerle - Alnus glutinosa

Sandbirke/Hängebirke - Betula verrucosa/pendula

Hainbuche - Carpinus betulus (Solitäre, geschnittene u. freie Hecken)

Gemeine Esche - Fraxinus excelsior

Waldkiefer - Pinus sylvestris

Vogelkirsche- Prunus avium

Stieleiche- Quercus robur

Silberweide - Salix alba

Eberesche - Sorbus aucuparia (auch für freie Hecken)

Winterlinde - Tilia cordata

Sommerlinde - Tilia platyphyllos

Sträucher für Heckenanlagen

(mind. 2 x verpflanzte Heister mit guter Bewurzelung):

Berberitze - Berberis vulgaris (nicht für Spielplatz)

Roter Hartriegel - Cornus sanguinea

Haselnuss - Corylus avellana

Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna

Gemeines Pfaffenhütchen - Euonymus europaeus (nicht für Spielplatz)

Stechpalme - Ilex aquifolium (immergrün)

Gemeiner Liguster - Ligustrum vulgare (nicht für Spielplatz)

Gemeine Heckenkirsche - Lonicera xylosteum

Frühblühende Traubenkirsche - Prunus padus

Schlehe - Prunus spinosa

Hundsrose - Rosa canina (nicht für Spielplatz)

Stumpfbältrige Rose - Rosa obtusifolia (nicht für Spielplatz)

Bibernellrose - Rosa pimpinellifolium (nicht für Spielplatz)

Gemeine Heckenrose - Rosa vulgaris (nicht für Spielplatz)

Salweide - Salix caprea

Korbweide- Salix fiminalis

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra

Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus (nicht für Spielplatz)

Bodendecker als Unterpflanzung

Efeu - *Hedera helix*

Kriech-Rose - *Rosa arvensis*

Kriech-Weide - *Salix repens*

Immergrün - *Vinca minor*

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

10.1. *Bleibt unberührt*

10.2. *Bleibt unberührt*

10.3. *Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahme 3. Änderung)*
Entlang der freien Strecke der Landesstraße L 284 ist gemäß § 24 (1)
Niedersächsischem Straßengesetz ein 20,0 m breiter Schutzstreifen festgesetzt, der
von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, d. h. innerhalb der gesetzlich geltenden
Bauverbotszone (20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der L 284) sind
jegliche Hochbauten (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und
Abgrabungen größeren Umfangs (auch Regenrückhaltebecken) unzulässig.

10.4. *Bleibt unberührt, da außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung*