

**Gemeinde Lachendorf**  
**OT Gockenholz – Landkreis Celle**

# **Bebauungsplan Nr. 42** **„Beerenhof Gockenholz“**

## **Zeichnerische und textliche Festsetzung**

### **Satzung**

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	18.08.2016	16.11.2016	<a href="#">05.01.2017</a>
Plan:	18.08.2016	16.11.2016	<a href="#">05.01.2017</a>

Dipl.-Ing. L. Lockhart  
Dipl.-Ing. B.-O. Bennedsen  
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

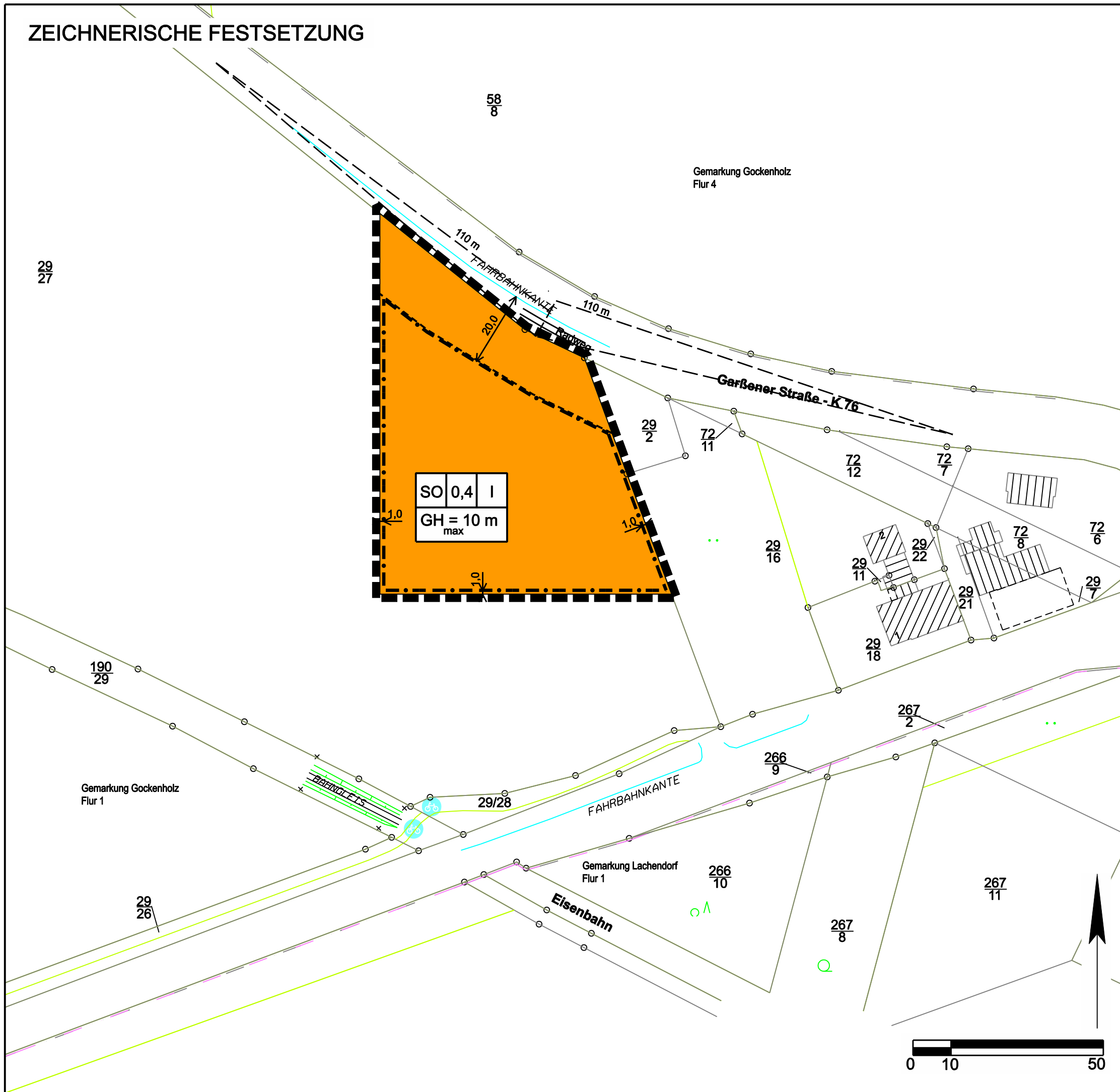
E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

Zeichnerische Festsetzungen und Planzeichenerklärung.....	1
Textliche Festsetzungen.....	2
Präambel und Ausfertigung.....	4
Verfahrensvermerke.....	4
Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	8

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**SO** Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung: "Obsthof mit Gastronomie"

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 GH = 10 m<sub>max</sub> Gesamthöhe als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- · - · - Baugrenze

## 4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Hauptgeltungsbereichs des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sichtdreiecke  
 - - - - - Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

### PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

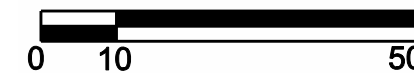
Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt  
 Flurstücksnummer  
 Bauwerk, topografisch erfasst

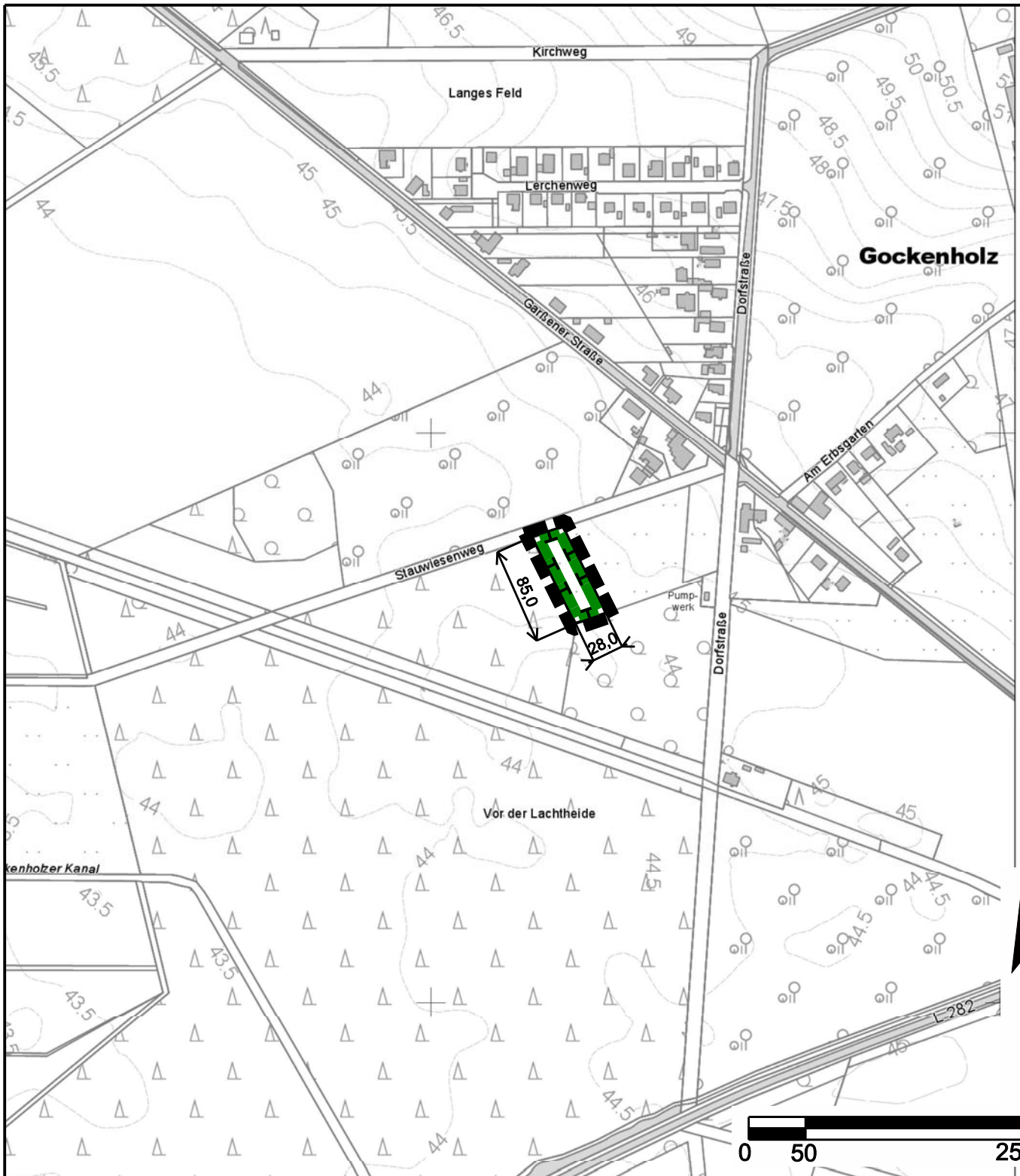
Gemeinde Lachendorf  
 OT Gockenholz - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 42  
 "Beerenhof Gockenholz"

Rechtsplan  
 Satzung

Verfahren: §§ 10 BauGB  
 Stand: 04.01.2017  
 Maßstab 1 : 1.000 (in DIN A3)





### Planzeichenerklärung



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



Grenze des Geltungsbereichs der Ausgleichsfläche

Gemeinde Lachendorf  
OT Gockenholz - Landkreis Celle

### Bebauungsplan Nr. 42 "Beerenhof Gockenholz"

Ausgleichsfläche  
Satzung

Verfahren: §§ 10 BauGB  
Stand: 05.01.2017  
Maßstab 1 : 5.000 (in DIN A4)



# Textliche Festsetzungen

## 0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 umfasst die zeichnerischen definierten Bereiche Hauptgeltungsbereich und Ausgleichsfläche.

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Obsthof mit Gastronomie“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Gastronomie (innen und außen)
2. Direktvermarktung des auf den Plantagen des Grundstückbesitzers erzeugten Obstes, daraus hergestellten Produkten und weiteren Früchten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie Rand- und Ergänzungssortimente auf max. 10 % dieser Fläche
3. Sanitär- und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter
4. eine Wohnung für betriebsbedingtes Wohnen bis zu einer Wohnfläche von max. 150 m<sup>2</sup>
5. Anlagen zur Lagerung, Verarbeitung, Kühlung
6. Spielplatz
7. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen, Fahrradabstellanlagen o. ä.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes zur Oberkante der Kreisstraße K 76 in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Kreisstraße K 76 ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 2,00 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

## 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 10 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Obstbäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 12/14 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

## 4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.

## 5. Maßnahmen zum Ausgleich/Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Auf dem Flurstück 32/6, Flur 1 der Gemarkung Gockenholz hat auf einer Fläche von ca. 85 m x 28 m = 2.380 m<sup>2</sup> entlang des bestehenden Waldrandes eine gestufte Waldrandpflanzung mit 420 Gehölzen

zu erfolgen, Es sind dafür ca. 30 % Baumarten (je 25 Stück Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Frühblühende Traubenkirsche) und ca. 70 % Straucharten (je 59 Stück Salweide, Haselnuss, Eingrifflicher Weißdorn, Heckenrose und Gewöhnlicher Schneeball). Alle Gehölze sind im Abstand von 2,0 m x 2,0 m im Verband zu pflanzen (10 Reihen x 80 m Länge). Die Pflanzung hat im Abstand von ca. 5 m zum Stamm der vorhandenen Eichen zu erfolgen. Am Ostrand ist auf einer Fläche von 5 m ein Saumstreifen mit Wildkräutern vorzulagern. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Als Qualität des Pflanzmaterials sind bei den Baumarten gut bewurzelte, 2 x verpflanzte Heister (60 – 120 cm hoch) und bei den Sträuchern gut bewurzelte, 1 x verpflanzte Sämlinge (40 – 60 cm hoch) zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt nach Wuchshöhe der Gehölze von West nach Ost abgestuft und wird durch eine 1,50 m hohe Einzäunung vor Wildverbiss gesichert. Es hat eine insgesamt 4-jährige Herstellungs- und Entwicklungspflege zu erfolgen. Bei Trockenheit ist zu Wässern und bei über 10 % an Ausfällen ist artgleich nach zu pflanzen. Für das bezogene Pflanzgut der Aufforstung ist forstlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft nachzuweisen.

## Nachrichtliche Übernahme

### 1. Bauverbotszone an Landes- und Kreisstraßen

Entlang Kreisstraße K 76 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Ausnahmsweise sind geschotterte Stellplätze zulässig.

### 2. Sichtdreiecke

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenan-satz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte.

## 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. 42 „Beerenhof Gockenholz“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Lachendorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Kriegel).....  
Bürgermeister

(Siegel)

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am **18.01.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Beerenhof Gockenholz“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom **20.01.2016** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lachendorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

### Planunterlage Hauptgeltungsbereich

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

© 2015  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 09.12.2015).

Celle, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

## Planunterlage Ausgleichsfläche

Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte 1:5.000 (AK 5)

Maßstab: 1:5.000

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

© 2014  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Beerenhof 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 **25.08.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom **05.09.2016** bis einschließlich **04.10.2016** durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **31.08.2016** statt.

Lachendorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am **24.10.2016** dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Beerenhof Gockenholz“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung am **15.11.2016** im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. **60** und nachrichtlich durch Aushang vom **.....** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 „Beerenhof Gockenholz“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom **25.11.2016** bis einschließlich **02.01.2017** öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **23.11.2016** 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. 42 „Beerenhof Gockenholz“ in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 „Beerenhof 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. 42 „Beerenhof Gockenholz“ in Kraft.

Lachendorf, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 42 „Beerenhof 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 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 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839)

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 1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)