

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

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

- 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.

Ausnahmeweise 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)

- 2.3. 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, Treppenhausaufbauten, 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 Gebäudeängen von über 50 m 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.

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

- 7.1. Pflanzflächen G4
Innerhalb der Pflanzflächen G4 sindhecken in einer Breite von 5,0 m (3-reihige Pflanzung) mit standortheimischen Blütensträuchern und überschirmenden hochstammigen Laubbäumen aus der unter Nr. 9 aufgeführten Artenliste anzulegen. Die Sträucher sind in Pflanzabständen von 1,5 x 1,5 m zu den Laubbäumen in unregelmäßigen Abständen einzufügen.
Innerhalb des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (2-3m-Korridor entlang der westlichen Grundstücksgrenze, s. Planzeichnung) sind Pflanzungen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

- 7.2. Parkplatzflächen
Die notwendigen Parkplatzflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind in wasserdrückigem Pflastermaterial herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Kunststoffwaben, breitflügiges 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 hochstammiger 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.

9. ARTENLISTE UND QUALITÄTSVORGABEN FÜR DIE PFLANZUNGEN (nachrichtliche Übernahme aus 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
Waldbkiefer - 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 sanguine
Haselnuss - Corylus avellana
Eingriffliger 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)
Stumpfblättrige Rose - Rosa obtusifolia (nicht für Spielplatz)
Bibernellrose - Rosa pimpinellifolium (nicht für Spielplatz)
Gemeine Heckennrose - Rosa vulgaris (nicht für Spielplatz)
Salweide - Salix caprea
Korbweide - Salix fimiflora
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus (nicht für Spielplatz)

Bodenpflanzer als Unterpflanzung

Efeu - Hedera helix
Kriech-Rose - Rosa arvensis
Kriech-Weide - Salix repens
Immergrün - Vinca minor

10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

- 10.1. Schutz von Erdleitungen (nachrichtliche Übernahme 3. Änderung)
Im Rahmen der erforderlichen Pflanzmaßnahmen sowie der Tiefbauarbeiten sind die Richtlinien zum Schutz von Erdleitungen einzuhalten.

- 10.3. Bauverbotszone (nachrichtliche Übernahme aus 3. Änderung)
Entlang der freien Strecke der Landesstraße L 284 ist gemäß § 24 (1) Niedersächsischem Straßen gesetz 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 Aufschriften und Abgrabungen größerem Umfangs (auch Regenrückhaltebecken) unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Seniorenpflegeheim“

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 10,50 m Firsthöhe als Maximalmaß

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
Regelung siehe Punkt 3.1 Textliche Festsetzungen

— Baugrenze

Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■ Flächen für Gemeinbedarf

■ Zweckbestimmung: Feuerwehr

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

----- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

■ privat

G 4 Pflanzflächen G4
Regelung siehe Punkt 7.1 Textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

■ Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist
Regelung siehe Punkt 10.3 Textliche Festsetzungen

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

■ Bereich, in der Pflanzungen tiefwurzelnder Bäume unzulässig sind

Darstellung der Plangrundlage

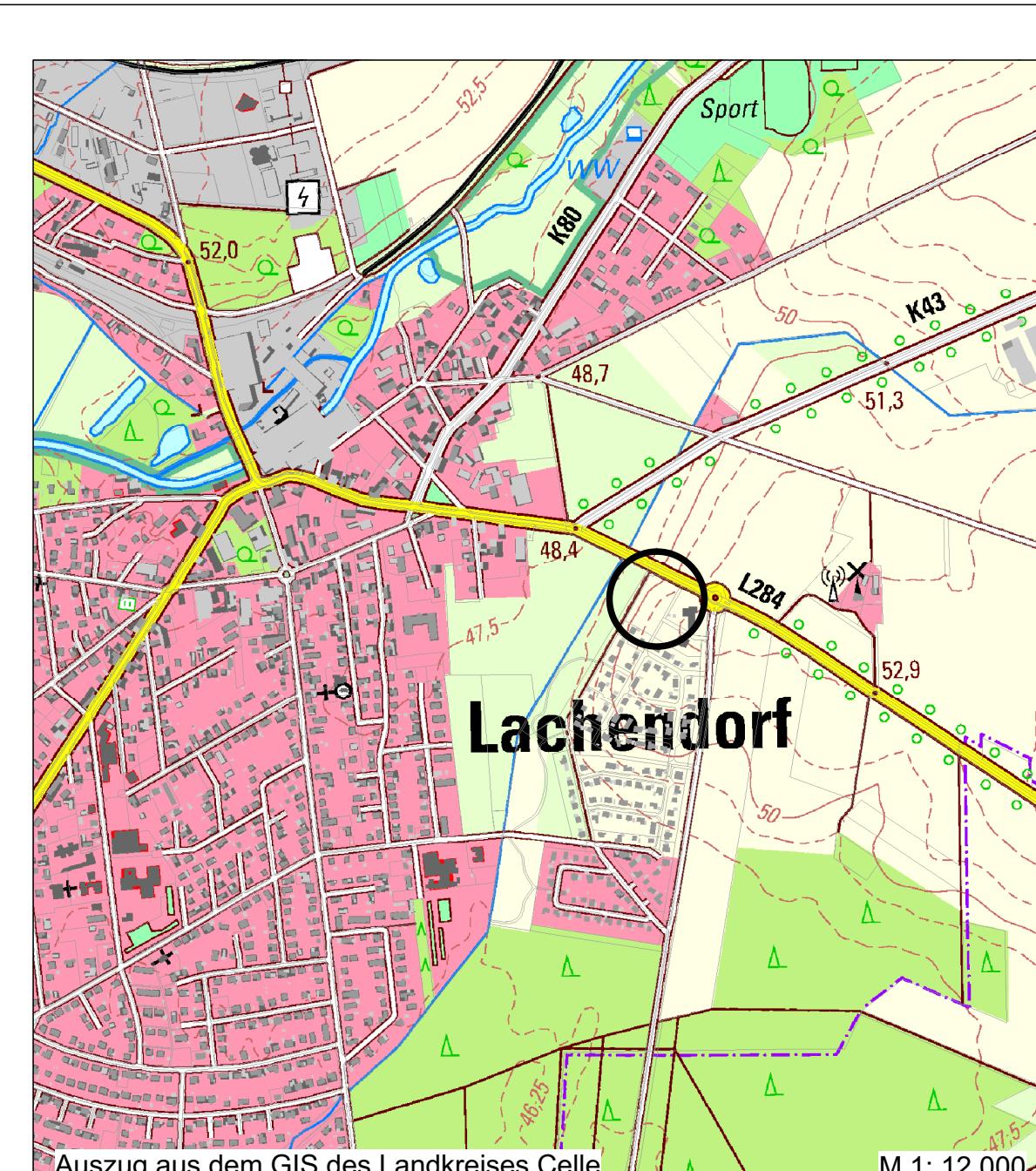
■ Hauptgebäude mit Hausnummern

■ Nebengebäude

■ Flurgrenze

— Flurstücksgrenze

118/2 Flurstücksnr



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lachendorf die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie Begründung beschlossen.

Lachendorf, den 11.10.2022

gez. Unterschrift
(Ostermann) Bürgermeister

gez. Unterschrift
(Suderburg) Gemeindedirektorin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, 5. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Lachendorf, den 18.06.2021

gez. Unterschrift
(Suderburg) Gemeindedirektorin

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.10.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 12.10.2021

gez. Unterschrift
öffentliche bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, 5. Änderung wurde ausgearbeitet vom Büro Ackers Morese Städtebau, Böcklerstraße 234, 38102 Braunschweig.

Braunschweig, den 11.10.2022

gez. Unterschrift
(Morese) Ackers Morese Städtebau

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lachendorf hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, 5. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Sandbruche“, 5. Änderung mit der Begründung haben vom 18.05.2022 bis einschließlich 18.06.2022 ausgelegen.

Lachendorf, den 19.06.2022

gez. Unterschrift
(Suderburg) Gemeindedirektorin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhaltes Planzeichenverordnung (PlanzV0)

vom 18. Dezember 1990 (BGBL. 1991 I S. 58)