

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Hohne diesen Bebauungsplan Nr. 8 „Spechtshorner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hohne, den

Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, den

Bürgermeister

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

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

©2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.06.2023). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Gifhorn, den

Öffentl. best. Verm.-Ing.

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hohne, den

Bürgermeister

## 5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohne hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, den

Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hohne, den

Bürgermeister

## 7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hohne, den

Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Traufhöhe (TH) von 4,50 m und die festgesetzte Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

## 3. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine Breite von insgesamt 5 m je Grundstück zu beschränken.

## 4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind in freistehenden Häusern je Haus max. 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

5.1 Auf der Privaten Grünfläche sind gärtnerische Nutzungen und hierfür übliche bauliche Anlagen (z.B. Gartenhaus, Pool, Spielgeräte) mit einer Versiegelung von insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. max. 200 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

5.2 Auf der Privaten Grünfläche ist in dem entsprechend festgesetzten Bereich ein 10 m breiter Streifen zum Schutz des angrenzenden Feldgehölzes von Bebauung freizuhalten.

## 6. FREIFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

## 7. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Zusammenhang mit dem Schmutzwasserkanal sind zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

## 8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

Innerhalb der 2 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämmlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Pflanzabstand 1,00 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Bauherrn und ist in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück vollständig anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## 9. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 5/3 der Flur 4 in der Gemarkung Spechtshorn durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

## 2. BODENFUNDE UND ALTLASTEN

In dem Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde (z.B. Kulturdenkmale) oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenverunreinigungen) unverzüglich der Unteren Denkmal- bzw. Bodenschutzbehörde anzuzeigen sind.

## 3. AUßENBELEUCHTUNGEN

Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ zu verwenden. Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen. Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 2.000 Kelvin oder weniger. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

**TH / FH** Traufhöhe / Firsthöhe als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** Offene Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

**Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

## 4. Grünflächen

**p** Private Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

## 5. Naturschutz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25A BauGB)

## 7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

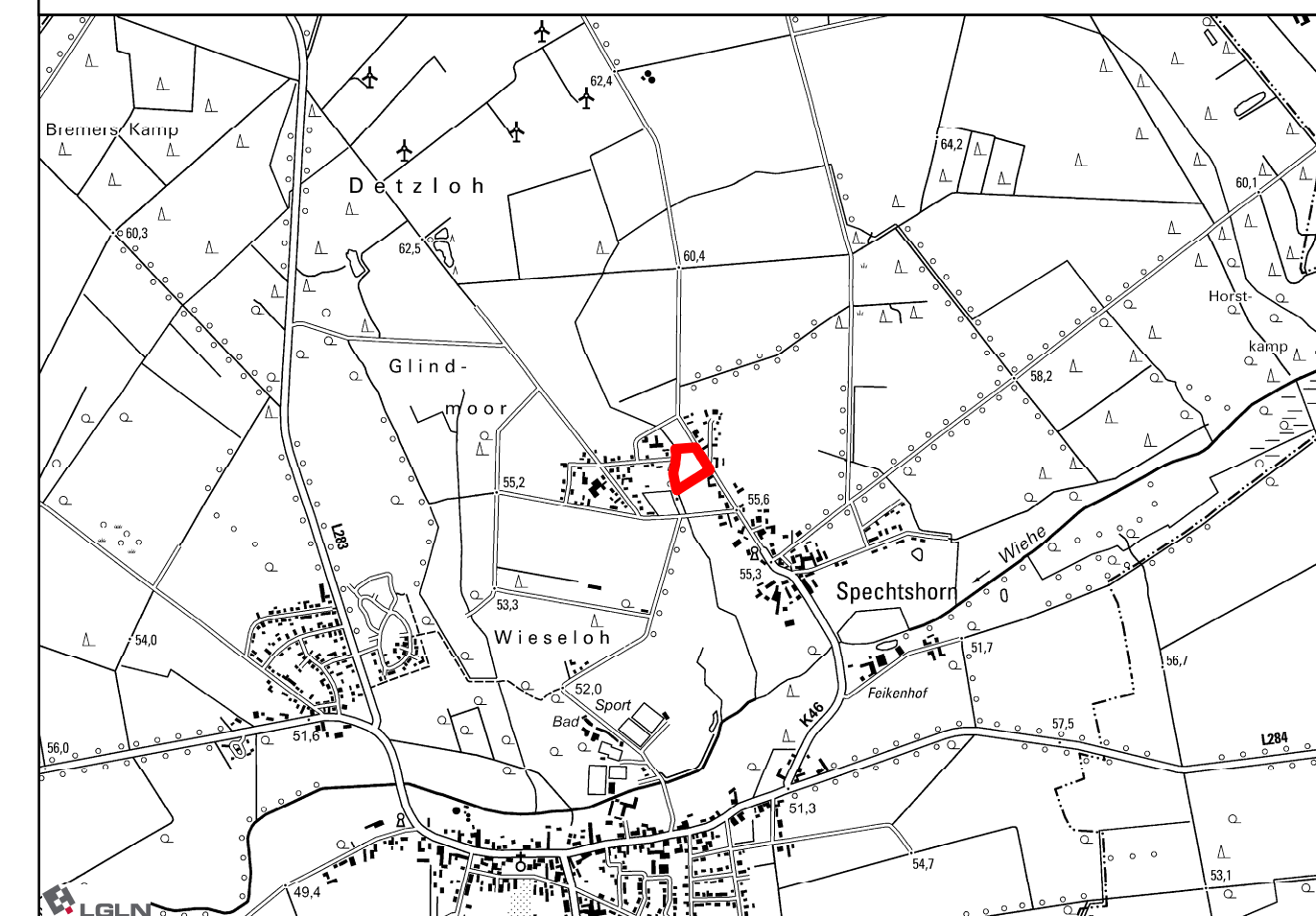
## 8. Nachrichtliche Übernahmen

Schmutzwasserkanal

## 9. Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000



# Ortsteil Spechtshorn GEMEINDE HOHNE Landkreis Celle

# BEBAUUNGSPLAN NR. 8 - Spechtshorner Straße -

- Mit Örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -

- Entwurf für die erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB -

ROT MARKIERT: ÄNDERUNGEN, AUF DIE BEZUG GENOMMEN WERDEN KANN

Stand: 18.09.2024

0 25 50 100 Meter

