



**Präambel des Bebauungsplanes**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hohne diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Hoher Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden örtlichen Festsetzungen - sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzungen beschlossen:

Hohne, den 14.10.1996

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

Hohne, den 14.10.1996

*[Signature]*  
(Thölke)  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.11.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.10.1995 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, den 14.10.1996

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

**Planunterlagen**

Kartengrundlage Liegenschaftskarte.  
Gemarkung Hohne  
Flur: 3, Maßstab: 1:1000.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.1992). 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 15.10.1996

*[Signature]*  
öffentl. best. Verm. Ing.

**Für den Planentwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hohne ausgearbeitet von:

**Joachim Desczyk**  
Dipl.-Ing. Architekt  
Salinenstr. 23  
30455 Hannover  
Tel.: 0511 / 49 62 12  
Fax: 0511 / 49 45 16

Hohne, den 14.10.1996

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(WA)	Allgemeines Wohngebiet	§ 1 (1) Nr. 1 BauGB
(MD)	Dorfgebiet	§ 4 BauNVO
		§ 5 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,25	Grundflächenzahl	§ 9(1) Nr. 1 BauGB
0,5	Geschoßflächenzahl	§ 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO

**BAUWEISEN; BAUGRENZEN**

(ED)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9(1) Nr. 2 BauGB
(o)	offene Bauweise	§ 22, 23 BauNVO
(-)	Baugrenze	
(-)	überbaubare Grundstücksfläche	

**VERKEHRSLÄCHEN**

(M)	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität	§ 9(1) Nr. 11 BauGB
(o)	Straßenbegleitgrün / mittel- u. großkronige Laubbäume	
(o)	Sichtdreieck freizuhalten von jeder Sichtbehinderung, höher als 0,80 m über Fahrbahnmitte beider Straßen	

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(o)	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9(1) Nr. 15 BauGB
(o)	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9(1) Nr. 28 BauGB
(o)	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9(1) Nr. 20 BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

(-)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9(7) BauGB
(-)	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12
(-)	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
(-)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 4 Abs. 6 BauGB



Herausgegeben vom Nds. Landesverwaltungsamt  
- Landesvermessung - 1991.

Vervielfältigungserlaubnis erteilt am 13.08.1992  
Az.: A I 2213/92 durch das Katasteramt Celle.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.03.1996 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.04.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 07.05.1996 bis 07.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hohne, den 14.10.1996

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2+3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

..., den .....

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

**1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Bauliche Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem § 1 Abs. 6 i.V. mit § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Innerhalb des MD-Gebietes wird außerdem die Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

**2. Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Apfelkorn; Eberesche; Esche; Feldahorn; Roßkastanie; Sommer-/Winterlinde; Stieleiche; Weißbuche oder Obstbäume) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**3. Anlage von Gehölzstreifen - auf privaten Flächen - (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, möglichst heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten siehe unter 2 sowie folgende Sträucher: Besenginster, Haselnuß; Holunder; Hundstrolche; Cornelmispel; Liguster; Sanddorn; Schlehe; Weißdorn, sowie: Felsenbirne; Flieder; Hartriegel; Strauchrosen; Schmetterlingsstrauch; Spierstrauch). Die Pflanzungen sind in lockerer Gruppierung anzulegen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

**4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1 und NG2)**

Auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1) ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 100 m² sind 4 Obstbäume (vorwiegend bewährte Obstbaumhochstämme) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG2) ist die Anlegung eines naturnah zu gestaltenden Rückhaltbeckens zulässig und zu realisieren. Die nicht für die Rückhaltung des Oberflächenwassers benötigten Flächen sind mindestens zu 30% mit Gehölzen und mindestens 7 Bäumen erster und zweiter Ordnung zu bepflanzen (vorwiegend Weidenarten).

**5. Extensive Pflege der Freiflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Der Einsatz von Pestiziden ist auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unzulässig. Auf diesen Flächen ist darüber hinaus die Verwendung von mineralischen Düngemitteln nicht erlaubt.

**6. Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen, Gehwegen und Grundstückszufahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20% betragen.

Die Grundstückszufahrten sind aus vollsickerungsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke; Rasengittersteine; Pflaster mit breiten Fugen).

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, den 14.10.1996

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

**Beitriffsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.

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

..., den .....

**Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

..., den .....

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1+3 BauGB am 20.11.96 angezeigt worden.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gemäß § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen / Maßgaben nicht geltend gemacht.

Celle, den 30.1.97

Landkreis Celle  
Der Oberkreisdirektor  
Im Auftrage *[Signature]*

Landkreis Celle  
Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 19.3.97 im Amtsblatt für den Landkreis Celle ... bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.3.97 rechtsverbindlich geworden.

Hohne, den 22.4.97

*[Signature]*  
(Warncke)  
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der ... Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..., den .....

**7. Überschreitung der Grundflächenzahl**  
(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1+2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) nur um max. 1/3 überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) mit einem Abflußwert von max. 0,5 erstellt werden.

**8. Bodenversiegelung innerhalb der Streifen "Straßenbegleitgrün"**

Durch die Streifen "Straßenbegleitgrün" hindurch können aus vollsickerfähigem Material befestigte Grundstückszufahrten angelegt werden.

Die anzupflanzenden Bäume sollen bei rechtzeitiger Festlegung auf geplante Anschlußstellen der Grundstücke Rücksicht nehmen.

**9. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen**

Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (MD-WA) kann bis zu 5 m seitlich verschoben werden um Anpassung an die erst später festlegenden Grundstücksgrenzen zu erreichen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**  
Rechtsgrundlage: §§ 56, 57 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie § 6 NGO in der z.Zl. gültigen Fassung

**1. Als Dachform werden für das gesamte Gebiet Sattel-, Krüppelwalmdach- und Pultdächer festgesetzt.** Die Dachneigungen werden bei eingeschossiger Bauweise auf einen Spielraum von 40-50° festgesetzt, bei zweigeschossiger Bauweise 30-40°. Dabei dürfen untergeordnete Teile der Dachflächen wie Gauben oder Krüppelwalmdachflächen sowie Nebengebäude auch flachere Neigungen haben. Die Firstrichtung hat stets mit der Richtung der längeren Seite des Baukörpers übereinzustimmen.

Die Traufe (= Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut) darf eine Höhe von höchstens:

- 4,20 m (bei zweigeschossigen Gebäuden)
- 6,00 m (bei eingeschossigen Gebäuden)

über Straßenniveau aufweisen.

Von diesen Bestimmungen sind Nebenbauten mit bis zu 20 m² Grundfläche ausgenommen.

Die Dacheindeckung muß aus roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen bestehen (etwa entsprechend den RAL-Farben: 2001 - 2002; 3000 - 3005; 3009; 3011; 3013; 3016). Für untergeordnete Teile (Dachgauben, Vordächer) dürfen auch Metalle (Zink, Kupfer, Aluminium) oder Glas verwendet werden.

Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von höchstens halber Gesamtlänge der jeweiligen Dachflächen zulässig. Der seitliche Abstand zur Dachkante, gemessen in derselben Bezugslinie, muß mindestens 2,50 m betragen.

**2. Die Außenwandoberflächen können bestehen aus:** rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk; Fachwerk (dunkles Holz) mit Ausfachungen aus Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk; Putz und/oder senkrechter Holzschalung, jedoch nicht reinweiß, sondern farbig, etwa mit folgenden Farbtönen entsprechend behandelt:

- Braun: RAL 8002; 8003; 8007; 8008; 8011; 8014; 8016; 8017; 8028;
- Grün: RAL 6004; 6011; 6033;
- Grau: RAL 7000; 7001;
- Blau: RAL 5009; 5014; 5020;

Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen, sind unzulässig.

**3. Die Vorgärten können zu Straßen und Wegen hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet oder wahlweise mit einer Laubhecke oder einem Holzlattenzaun (nur senkrechte Lattung, jedoch nicht reinweiß) abgegrenzt werden.** Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der Straßen die Höhe von 0,80 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.

**4. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.** Dafür kann gem. § 91 (5) NBauO ein Bußgeld in Höhe von bis zu 100.000,- DM verhängt werden.

..., den .....

**Gemeinde Hohne**  
Samtgemeinde Lachendorf  
Landkreis Celle

**Bebauungsplan Nr. 3 im OT Hohne**  
"Hoher Weg"  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung