



### Lage des Geltungsbereiches

Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 5.000

Gemeinde Hohne  
OT Hohne - Landkreis Celle

## Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbe- und Photovoltaikpark"

Rechtsplan  
Abschrift

Verfahren: § 10 BauGB  
Stand: 11.09.2012  
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de)



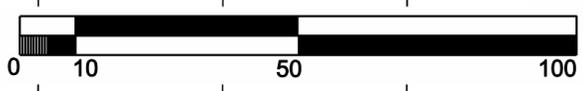
# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



MI	0,6
I	o
GH = 15 m max	

GEe	
0,8	a
GH = 15 m max	

GE	
0,8	a
GH = 15 m max	



175  
19

Lagerplatz

Flur 3

Lagerplatz

Flur 4

Winkelkamp

Brachland

Brachland

Feldmoor

Kashagener Weg

Hoher Weg

175  
17

176  
2

176  
5

176  
6

63  
1

463  
181

65  
4

238  
139

58  
1

55  
1

54

140  
1

172  
27

172

169  
15

169  
16

167  
1

166  
4

164  
35

164  
34

6

8 8A

164  
28

164  
31

164  
30

14

164  
29

140  
2

64  
6

64  
7

75  
10

175  
12

175  
4

360  
185

166  
5

164  
17

164  
36

164  
33

164  
39

164  
38

165  
1

23

165  
3

165  
4

top Schp

top Trafo

MI

I

GH = 15 m max

176

176  
3

176  
4

top Gewächshaus

178  
8

178  
10

178  
3

178  
9

178  
11

36

49  
1

49  
2

178  
1

3,0

top Schp

387  
178

176  
5

176  
2

180  
2

180  
1

384  
178

385  
180

140  
1

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet



Gewerbegebiet



eingeschränktes Gewerbegebiet

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH = 15 m  
max max. Gebäudehöhe

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

- - . - Baugrenze

## 4. SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

# **Bebauungsplan Nr. 5**

## **„Gewerbe- und Photovoltaikpark“**

Stand 11.09.2012 (für § 10 BauGB)

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)**

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

##### **1.1 Mischgebiet (MI)**

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Einzelhandelsnutzungen sind in dem Mischgebiet gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

##### **1.2 Gewerbegebiet (GE) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 (3) BauNVO sind im GE und GEe ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE und GEe sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im GE und GEe gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE und GEE gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion, Ver-, und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen einschließlich Dachaufbauten und Nebenanlagen (z.B. Lüftungsanlagen) eine maximale Höhe von 15,0 m gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO nicht überschreiten. Maßgebend ist der höchste Punkt der Anlage zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt des Weges zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

## 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

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

## 5. EXTERNE MASSNAHME ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Entwicklung eines Laubmischwaldes

Von dem insgesamt 22.319 m<sup>2</sup> großen Grünlandanteil des Flurstücks 19 (Flur 7, Gem. Hohne) sind 10.427 m<sup>2</sup> durch Aufforstung zu einem Laubmischwald zu entwickeln. Zur Ermittlung der standortgerechten Baumarten ist zunächst eine forstfachliche Standortkartierung durchzuführen. Für die Aufforstung ist forstlich zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Fläche ist mit einem Schutzzaun gegen Wildverbiss zu sichern.

## 6. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Ergänzend zum zeichnerisch abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden 10.427 m<sup>2</sup> des Flurstücks 19 (Flur 7, 27.739 m<sup>2</sup>) in der Gemarkung Hohne als Teil des Geltungsbereiches festgesetzt (s. Abb. in Kap. 5.2, Umweltbericht).

# HINWEIS

## 1. ATTLASTVERDÄCHTIGE FLÄCHE

Im Plangebiet befindet sich mit dem stillgelegten Betonwerk eine altlastverdächtige Fläche i. S. von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im nördlichen Bereich des Flurstücks 176/6 befindet sich ein altes Tauchbecken „Alte Tauchstation“ zur Ummantelung von Betonteilen mit teerhaltigen Beschichtungen und weitere im Boden eingebaute Anlagenteile. Auf dem Gelände kann es zu Belastungen des Bodens und des Grundwassers gekommen sein.

Die altlastverdächtige Fläche ist durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle unter der Nummer 351.015.5.902.0007 in das Altlastenkataster aufgenommen worden. Die Gemeinde Hohne strebt eine Revitalisierung der Brachfläche an. Eine Orientierende Untersuchung, eine Detailuntersuchung sowie eine Gefährdungsabschätzung der altlastverdächtigen Fläche sind im Jahr 2012 geplant. Daran schließt sich dann, sofern erforderlich, ein entsprechendes Sanierungsvorhaben (voraussichtlich 2013) an.

# 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 Hohne den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Hohne, 21.09.2012

gez. Thölke  
(Thölke).....  
Bürgermeister

(Siegel)

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, 21.09.2012

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Hohne, Gemarkung Hohne, Flur 3  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2011  **LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Wolfsburg  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.11.2011).

Celle, 21.09.2012

gez. Koch  
.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(Siegel)

## **PLANVERFASSER**

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 21.09.2012

gez. S. Strohmeier

.....  
Planverfasser/in

gez. M. Dralle

.....

## **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 28.09.2011 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 30.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 11.04.2012 bis einschließlich 11.05.2012 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.04.2012 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Hohne, 21.09.2012

gez. Warncke

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 20.06.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 28 vom 13.07.2012 und nachrichtlich durch Aushang vom 24.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ und die Begründung haben vom 01.08.2012 bis einschließlich 03.09.2012 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.07.2012 gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Hohne, 21.09.2012

gez. Warncke

(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Hohne hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ in seiner Sitzung am 20.09.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, 21.09.2012

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 09.10.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 41 bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung am 09.10.2012 tritt der Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ in Kraft.

Hohne, 12.10.2012

gez. Warncke  
(Warncke).....  
Gemeindedirektor

## **VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN UND MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbe- und Photovoltaikpark“ 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.

Hohne, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Gemeindedirektor