

Gemeinde Hohne
OT Hohne - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 6 **„Mischgebiet Celler Straße“**

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	09.12.2014	22.04.2015	06.07.2015
Plan:	09.12.2014	22.04.2015	06.07.2015

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen
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

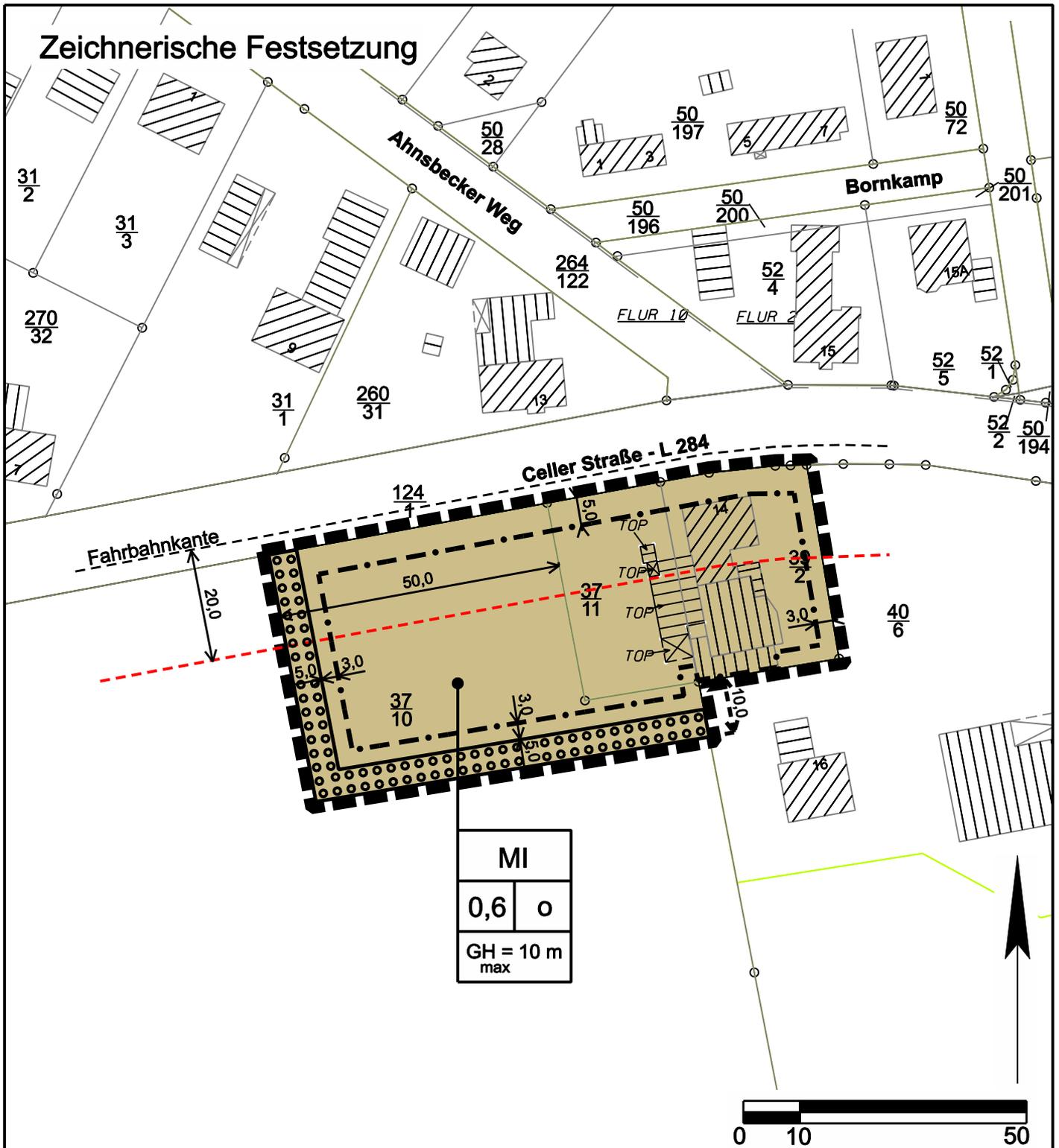
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

Zeichnerische Festsetzungen	1
Planzeichenerklärung	2
Textliche Festsetzungen	3
Nachrichtliche Übernahme	5
Präambel und Ausfertigung	5
Verfahrensvermerke	6
Wesentliche Rechtsgrundlagen	8

Zeichnerische Festsetzung



MI	
0,6	o
GH = 10 m max	

Gemeinde Hohne
OT Hohne - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 6 "Mischgebiet Celler Straße"

Rechtsplan
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 06.07.2015
Maßstab 1 : 1.000

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl

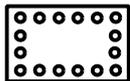
GH = 10 m max. Gebäudehöhe
max

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise

- - - - Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



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

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

Gemeinde Hohne
OT Hohne - Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 6 "Mischgebiet Celler Straße"

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



Textliche Festsetzungen

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

In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Gewerbebetriebe sind gemäß § 6 (1) BauNVO nur zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

In dem MI sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

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

Verkaufsstellen sind im MI gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und dieser Nutzung jeweils untergeordnet sind.

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden. Maßgebend für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt des Gebäudes/Gebäudeteiles zur Oberkante der Celler Straße in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Celler Straße ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

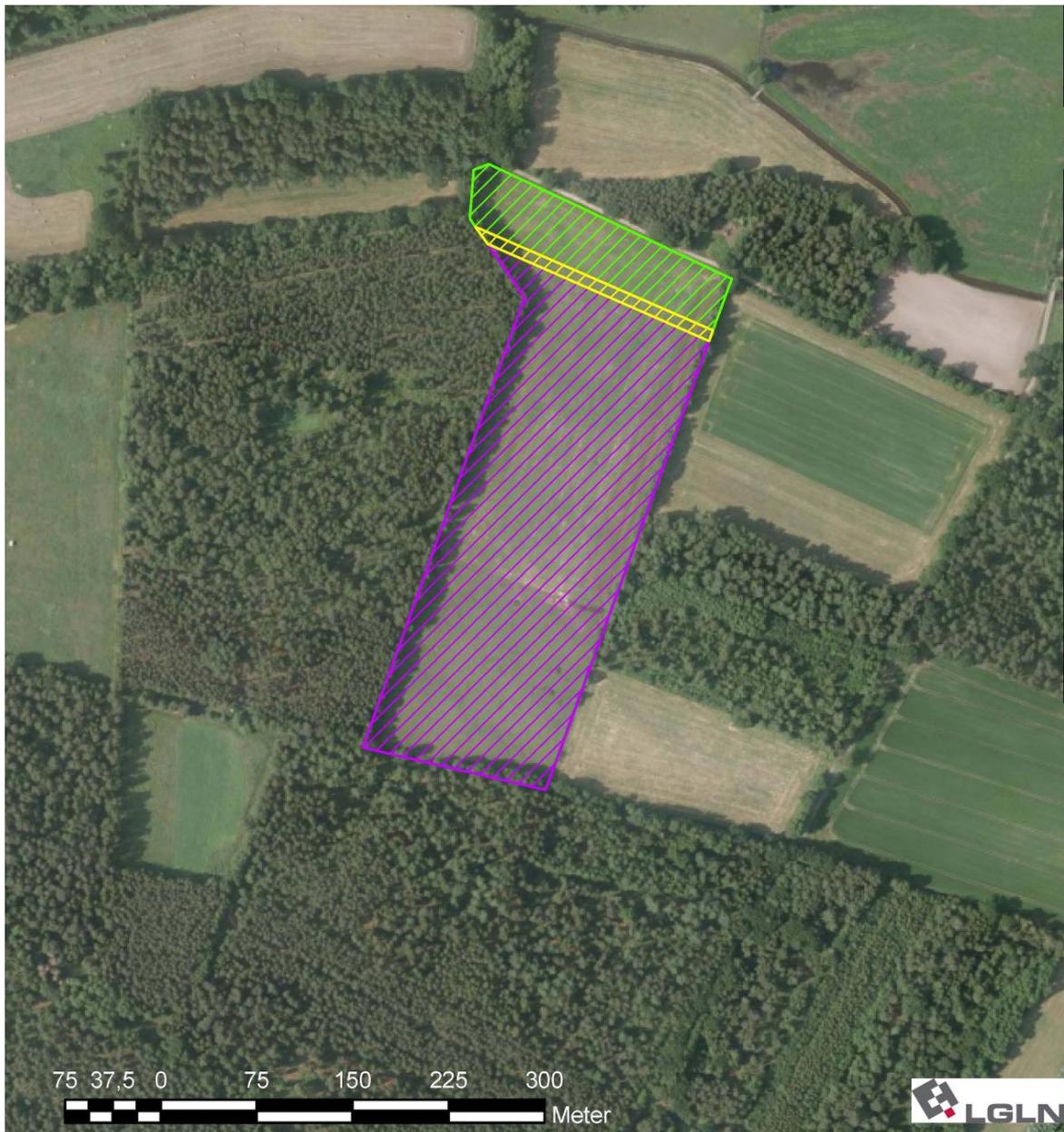
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, Breite 60 - 100 cm) sind in Pflanzabständen von 1,5 x 1,50 m zu setzen. In die Strauchpflanzung ist je 12 lfm ein hochstämmiger Laubbaum zu integrieren. Eine Unterbrechung der Pflanzung von max. 7 m ist zulässig. Die Bepflanzung ist durch einen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Pflanzung ist in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

4. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Es ist eine 1.370 m² große Teilfläche des Flurstücks 43/1, Flur 9 in der Gemarkung Hohne (Gesamtgröße 68.758 m²) mit der heimischen Baumart Stiel-Eiche der Herkunft „Heide und Altmark“ (81703) aufzuforsten und zu einem Eichenmischwald zu entwickeln. Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Es sind alle erforderlichen Pflegemaßnahmen zur Entwicklung eines stabilen Waldbestandes durchzuführen.

Die Maßnahme ist in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode umzusetzen.



Flächenstatus:

 F III, Restfläche, 0,9462 ha

 F II, B-Plan **Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“**, **0,1370 ha**

 F I, dinglich gesichert, 5,7646 ha

Nachrichtliche Übernahme

1. BAUVERBOTSZONE AN LANDESSTRASSEN

Entlang der Landesstraße L 284 (Celler Straße) sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Die Straßenbaubehörde kann im Einzelfall gem. § 24 Abs. 7 NStrG Ausnahmen von den Verboten zulassen.

2. FREIHALTUNG VON SICHTFLÄCHEN

In dem Einmündungsbereich der Grundstückszu- und Ausfahrten zur L 284 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 3 m/ 70 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

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. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, 23.09.2015

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

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, 23.09.2015

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Hohne, Gemarkung Hohne, Flur 10

Maßstab: 1:1.000

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

© 2014  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.08.2014).

Celle, 18.09.2015

gez. Riemann
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 18.09.2015

gez. S. Strohmeier
.....
Planverfasser/in

gez. M. Dralle
.....

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 30.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.12.2014 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Hohne, 23.09.2015

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

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung vom 21.05.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 21 und nachrichtlich durch Aushang vom 22.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 30.05.2015 bis einschließlich 30.06.2015 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.05.2015 statt.

Hohne, 23.09.2015

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. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ in seiner Sitzung am 07.09.2015 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, 23.09.2015

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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.10.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 41 bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am 08.10.2015 tritt der Bebauungsplan Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ in Kraft.

Hohne, 14.10.2015

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

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 „Mischgebiet Celler Straße“ 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

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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) in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)