

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des §§ 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Hohne den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hohne, den 02.07.2012

gez. Thölke  
Thölke (Bürgermeister)

L.S.

gez. Warncke  
Warncke (Gemeindedirektor)

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 23.9.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4, „Wohnen an den Buchen“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 16.8.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, den 02.07.2012

gez. Warncke  
Warncke (Gemeindedirektor)

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Helmerkamp, Flur 2, Flurstücke 56/1, 305/47, 306/47  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2007 LGNL  
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 19.06.2007).

Celle, den 09.07.2012

Koch  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

gez. Koch  
Unterschrift

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
esp Krüger  
Kalandstr. 11a, 29227 Celle  
fon: 05141/2197796  
info@esprueger.de

Celle, den 06.07.2012

gez. Krüger  
Planverfasser

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 28.9.2011 den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht  
Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ und der Begründung haben vom 14.10.2011 bis 14.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Hohne, den 02.07.2012

gez. Warncke  
Warncke (Gemeindedirektor)

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hohne hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.06.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die zugehörigen Begründungen beschlossen.

Hohne, den 02.07.2012

gez. Warncke  
Warncke (Gemeindedirektor)

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.7.2012 im Amtsblatt Nr. 28 für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ ist damit am 13.7.2012 rechtsverbindlich geworden.

Hohne, den 16.07.2012

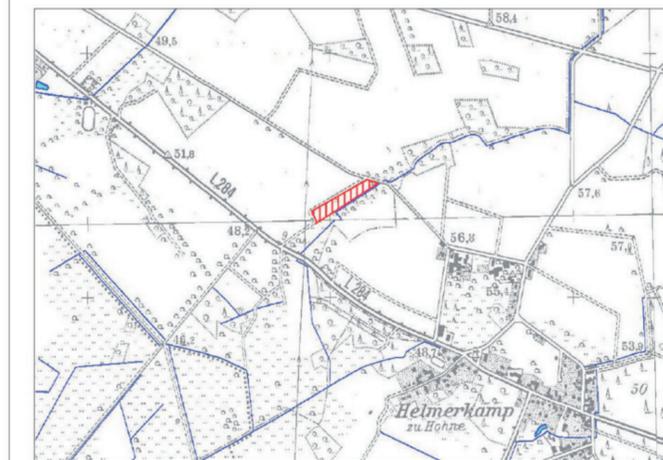
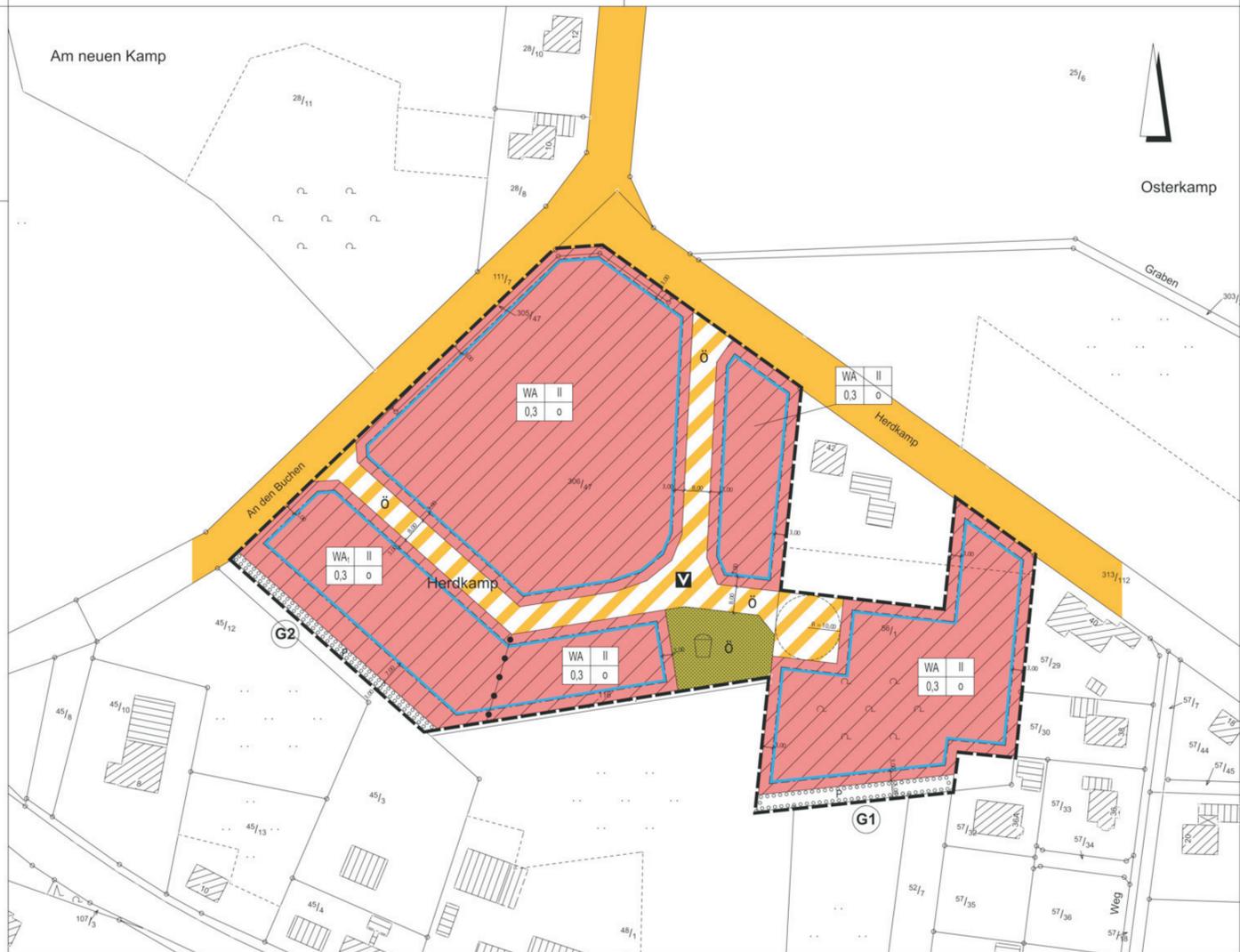
gez. Warncke  
Warncke (Gemeindedirektor)

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 4 „Wohnen an den Buchen“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohne, den .....

Warncke (Gemeindedirektor)



**Planbereich B**  
Flurstück 444/176, Flur 6, Gemarkung Ahsbeck, Gemeinde Ahsbeck

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA folgende Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig sind
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nichtzulässig, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

- 1.2 Nebenanlagen – überbaubare Grundstücksflächen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)**  
Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sind im WA1 - Gebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der Planstraße A zulässig.

- 1.3 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB sind im WA - Gebiet nur Grundstücksgrößen von mind. 900 m<sup>2</sup> zulässig, bzw. bei Doppelhäusern ausnahmsweise mind. 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

- 1.4 Verwertung von Regenwasser auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**  
Das Regenwasser von privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken zu verwerten, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Zweifel zu erbringen.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Traufhöhe (§ 18 BauNVO)**  
Die Traufhöhe (Schnittpunkt der äußeren Linie der aufsteigenden Wand mit der äußeren Linie der Dachhaut) im WA-Gebiet darf 6,50 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahndecke der erschließenden Fahrbahn in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze gemessen.

#### 3 Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Entwicklung in Bauabschnitten**  
Das Plangebiet ist in 3 Bauabschnitten zu entwickeln. Mit der Vermarktung des nächsten Bauabschnitts darf erst begonnen werden wenn aus dem vorhergehenden Bauabschnitt alle Grundstücke vermarktet sind.

#### 4 Grünordnerische Festsetzungen

- 4.1 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
- 4.1.1 Schutz und Erhalt der vorhandenen Bäume**  
Die als zu erhaltende festgesetzten Bäume an der Schmiedestraße und am Friedhofsweg sind während der Bauphase vor Beschädigung zu schützen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Schutzmaßnahmen sind unter Beachtung der DIN 18920 vorzunehmen.
- 4.1.2 Anpflanzen einer Hecke**  
In der Grünfläche G1 ist eine Hecke von 5,00 m Breite anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Hecke ist 2-reihig mit einem Pflanzabstand bei Sträuchern von 1,50 x 1,50 m anzulegen.
- In der Grünfläche G2 ist eine Hecke von 3,00 m Breite, 1-reihig mit einem Pflanzabstand bei Sträuchern von 1,50 x 1,50 m anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- Überhälter in der Hecke: zum Beispiel Quercus robur (Stieleiche), Populus tremula (Zitterpappel), Sorbus aucuparia (Eberesche), Qualität: Hochstamm, 2 Mal verpflanzt 8-10 cm Stammumfang.
- Sträucher für die Hecke: es sind heimische standortgerechte Sträucher zu verwenden wie zum Beispiel Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Haselnuss). Die Sträucher sollen in Gruppen von jeweils 3-5 Stck. gepflanzt werden, in der Mindestqualität: Strauch, 2 Mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm.

- 4.1.3 Bauliche Anlagen innerhalb der Grünflächen**  
Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen sowie Kompostanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig.

- 4.2 Externe Ausgleichsflächen**  
Auf dem Flurstück 444/176, Flur 6, Gemarkung Ahsbeck der Gemeinde Ahsbeck ist Wald auf einer Fläche von 5064 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Zur Verhinderung von Florenverfälschungen und zur Bewahrung der Eigenart von Natur und Landschaft werden für die Pflanzungen nur die Baum- und Straucharten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation im Sinne der Definition von KAISER & ZACHARIAS (1999) einschließlich der der Schlussgesellschaft vorgeschalteten Sukzessionsstadien vorgesehen. Das heißt, nur standortheimische Arten der naturräumlichen Region dürfen verwendet werden (KAISER et al. 2002). Die Waldbegründung ist mit Stiel-Eiche (Quercus robur) aus forstlich zugelassenem Pflanzmaterial der Herkunft 817 03 (Heide und Altmark) vorzusehen. Weitere Arten vor- oder nachgeschalteten Aufbau-, Sukzessions-, Abba- sowie Nutzungsphasen sollen im Rahmen der Sukzession zuwandern (KAISER 1999). Auf einer Fläche von 6522 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 444/176, Flur 6, Gemarkung Ahsbeck der Gemeinde Ahsbeck wird die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche der Sukzession überlassen. Auf der Fläche ist eine naturnahe Bodenentwicklung zu ermöglichen, indem auf den Düng- und Pflanzenschutzmittel verzichtet wird und kein Narbenbruch erfolgt. Die Fläche ist der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Eine einmalige Mahd pro Jahr oder das Bepflanzen mit heimischem Gehölzen ist zulässig.

- 4.3 Pflanzzeitpunkt**  
Die Pflanzungen unter 4.1 und 4.2 sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Hochbauarbeiten in der darauffolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,3** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**0** offene Bauweise  
**—** Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
**■** Verkehrsberuhigter Bereich  
**○** Straßenverkehrsfläche öffentlich

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**P** Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**■** Grünflächen besonderer Zweckzuweisung  
**■** Spielplatz  
**G2** Teilfläche (siehe text. Festsetzung)

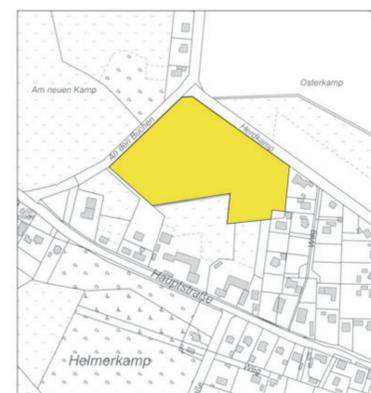
### 6. Sonstige Planzeichen

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**—** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Hinweis:

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

4.					
3.					
2.	Vorentwurf V5		20.06.2010	Go	HK
1.	Vorentwurf V4		14.11.2008	Wa	HK
Rev.	Änderungen		Datum	gez.	gepr.



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5.000

## Gemeinde Hohne

## Samtgemeinde Lachendorf

B-Plan Nr.4  
„Wohnen an den Buchen“  
Gemeinde Hohne, OT Helmerkamp



Planfassung:	Abschrift digital		Kreiszeit: 34 29 221 Celle
Bezeichnung:	Rechtsplan		0 51 41 - 9 77 28 93 Fon 0 51 41 - 9 77 28 91 Fax
Auftrag-Nr.:	Maßstab:	Stand:	www.esprueger.de Web info@esprueger.de E-Mail
	1 : 1000	16.07.2012	