

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet WA
In diesem Bereich sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.
2. Stellplätze und Nebenanlagen
Die Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus versickerungsfähigem Material herzustellen. Auf § 14 Abs. 4 NBauO wird verwiesen.
3. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Fläche G 1 - auf dem Böschungsanbau an der Westseite des Plangebietes erfolgt ein Erhalt und eine Fortführung der begonnen Sukzession auf ca. 20 m Breite und z. T. eine ergänzende gemischte Strauch-Baumartanzung nach anhängiger Artenliste im südlichen Teil der Böschung nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten.

Fläche G2 als Spielplatzfläche, wird durch eine lockere Bepflanzung mit hochstämmigen Großbäumen (ca. 6 Linden und/oder Ahorn) eingegrünt.

Bepflanzung der privaten Grundstücke
Jeder Grundstückseigentümer hat je 400 m² angefangene Grundstücksfläche einen standortheimischen, klein- bis mittelkrönigen Laubbaum (oder einen hochstämmigen Obstbaum) und 2 standortheimische Großsträucher gemäß der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste anzupflanzen. Die Anpflanzung hat an geeigneter Stelle innerhalb des Baugrundstückes zu erfolgen.

Grünstreifen zwischen den Grundstücken
Die neu zu bildenden Grundstücke sind durch einen je 1,5 m breiten Pflanzstreifen beidseitig der zu den benachbarten Baugrundstücken liegenden Grundstücksgrenzen zu gliedern. Der Pflanzstreifen sollte aus Strauchhecken gemäß der in den Textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenliste bestehen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen
Im externen Planbereich B (Gemarkung Hohne, Flur 6, Flst. 59/1 th. auf 6.400 m²) erfolgt die ungestörte Weiterentwicklung der begonnenen Sukzession bis hin zu einem Laubmischwald.
Im externen Planbereich C (Gemarkung Hohne, Flur 8, Flst. 59/3 th. auf 3.080 m²), direkt südseitig am Schwarzwasser gelegen, erfolgt die Aufzucht eines Schwarzerlenbestandes. Ziel ist die Entwicklung in Richtung Erlenbruchwald.

Die Entwicklung und Erhaltung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist auf die nächsten 50 Jahre zu sichern.

Zeitpunkt der Pflanzungen
Alle Pflanzungen müssen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Baubeginn der Gebäude vorgenommen werden. Bei Abgang von hochstämmigen Bäumen oder mehr als 5 % von Sträuchern ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Für alle angesprochenen Pflanzungen gilt die nachfolgende Artenliste.

ARTENLISTE - standortheimische Gehölze zur Bepflanzung (Vergleichbare, nicht aufgeführte artensässige Arten sind ebenfalls zulässig)

- Bäume als Solitäre und für Baum-Strauchhecken
- Acer platanoides Spitzahorn
 - Alnus glutinosa Schwarzerle
 - Betula verrucosa/pendula Sandbirke/Hängebirke
 - Carpinus betulus Hainbuche (auch für geschnittene Hecke)
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Pyrus communis (o. calleriana) nichtfruchtende Wildbirne
 - Quercus robur Steileiche
 - Sorbus aucuparia Eberesche (auch Hecke)
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Hochstamm-Obst Kirsche, Apfel, Birne

- Sträucher in unterschiedlicher Mischung für Heckenanlagen
- Cornus sanguinea Roter Hartweigel
 - Corylus avellana Haselnuss
 - Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 - Ilex aquifolium Stechpalme (Immergrün)
 - Prunus padus Fröhblühende Traubenkirsche
 - Prunus spinosa Schlehe
 - Rosa canina Hundrose (nicht für Spielplatz)
 - Rosa obtusifolia Stumpfblättrige Rose
 - Rosa pimpinellifolium Bibernellrose
 - Euonymus europaeus Gemeines Pfaffenhütchen
 - Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
 - Rosa vulgaris Gemeine Heckenrose
 - Salix caprea Korbweide
 - Saliximinalis Schwarzer Holunder
 - Sambucus nigra Gemeiner Schneeball (nicht für Spielplatz)
 - Viburnum opulus

- Bodenlocker, Stauden (beispielhaft)
- Geranium spec. Storchschnabel
 - Hedera spec. (Hibernica) Efeu
 - Vinca minor Immergrün
 - Rosa arvensis Kriech-Rose

4. Oberflächenentwässerung
Generell wird die Nutzung von Mulden- und Freiflächenentwässerung auf den vorhandenen Grünflächen ermöglicht. Die Übergänge der Bau- und Verkehrsflächen zu den Grünflächen werden vom Niveau her und in der Form so gestaltet, dass ein Abzug an Oberflächenwasser in jedem Falle stattfinden kann.

5. Sichtdreiecke
Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind nichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m gemessen von der Oberkante des fertigen Straßenbelages, unzulässig. Einzelbäume mit Kronensatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtfeldern sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstücksflächen zulässig.

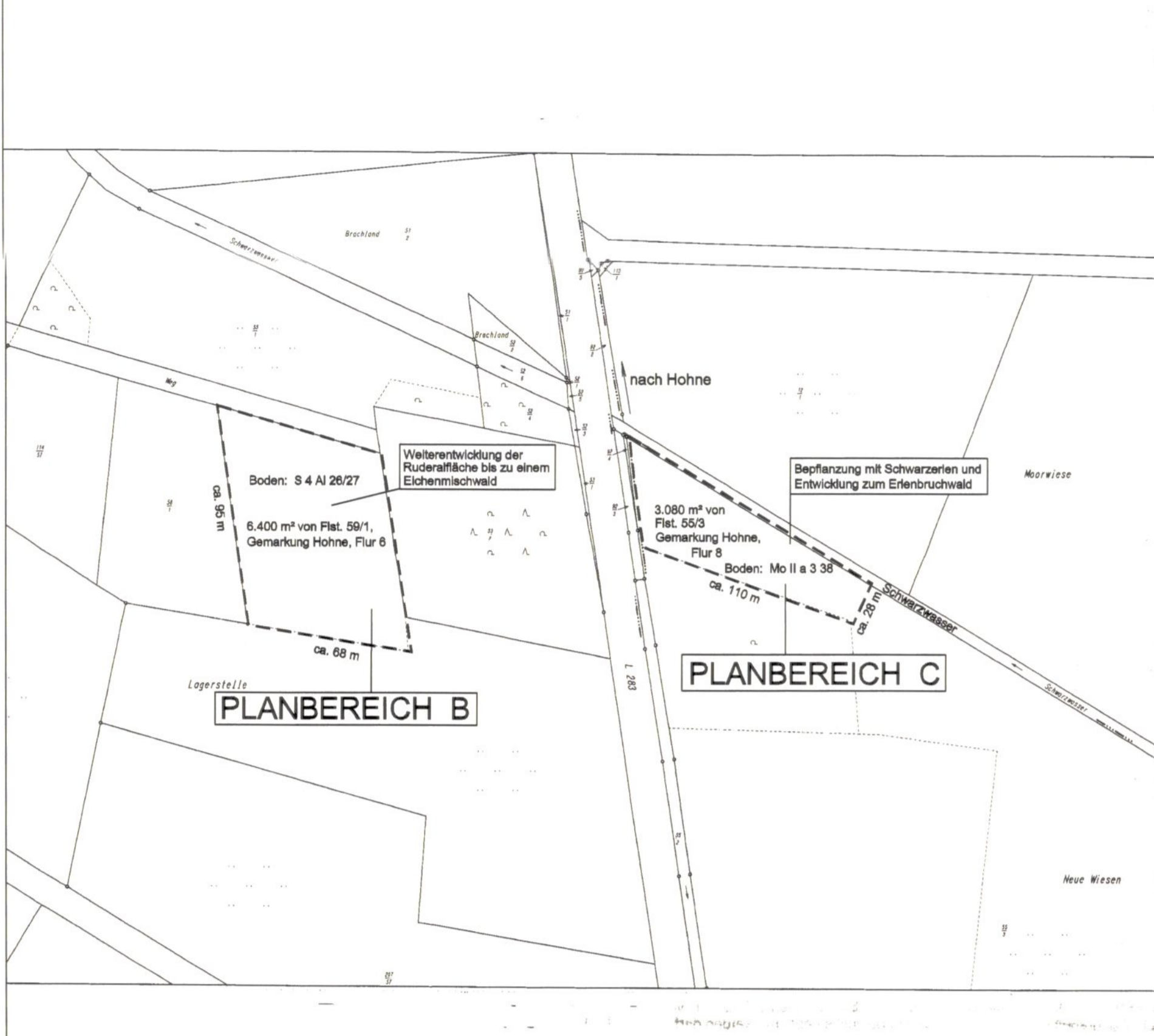
HINWEISE

Erdsiegelung
Bezogen auf die im Plangebiet vorhandene Erdsiegelung sind die in der Begründung unter Punkt 3.5 aufgeführten Maßnahmen und Hinweise einzuhalten.

Wasserleitung
Eine Überbauung bzw. Bepflanzung der Wasserleitung mit Bäumen etc. ist nicht zulässig. Die SVO Energie GmbH hat das Recht, das Grundstück für Wartungsarbeiten bzw. Störungsbehebungen zu betreten.

Bohrung
Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Bohrung Hohne 1002. Sie hat einen Schutzkreis von 5,0 m, der nicht überbaut, abgegraben oder mit tiefwurzelndem Bewuchs bepflanzt werden darf.

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- * = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WA Allgemeines Wohngebiet
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
 4. VERKEHRSFLÄCHEN
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung; hier: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- UND DIE ABWASSERENTSORGUNG
Fläche für Versorgungsanlagen
Abwasserbewerk
Trafostation
 6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
Unterirdische Gasleitungen mit Schutzstreifen
Unterirdische Wasserleitung
Mittelspannungsentwurf mit 20 kV Spannung
 7. GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche
Spielplatz
Fläche mit Grünfestsetzungen *
öffentlich
privat
 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 9. SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Bohrung * (siehe auch Hinweise)
Sichtdreiecke *
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte *

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hohne diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Talsiedlung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, 07.11.2003
[Signature]
Gemeindedirektor

Hohne, 07.11.2003
[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Talsiedlung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 26.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, 07.11.2003
[Signature]
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Hohne, Flur 3, Flurstück 112, 411/195 und 9/1 th.
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.03.2000).
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, 05.11.2003
[Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Talsiedlung" wurde ausgearbeitet von:
intraplan GmbH
Südwall 32
29221 Celle
Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931
e-mail info@intrap.de

Celle, 03.11.2003
[Signature]
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 19.05.2003 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Talsiedlung" mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 14.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 01.08.2003 bis einschließlich 01.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hohne, 07.11.2003
[Signature]
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hohne hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Talsiedlung" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2003 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen, sowie die Begründung gebilligt.

Hohne, 07.11.2003
[Signature]
Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Talsiedlung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. ... bekannt gemacht worden.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Talsiedlung" ist damit am 15.01.2004 rechtsverbindlich geworden.

Hohne, 07.11.2003
[Signature]
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

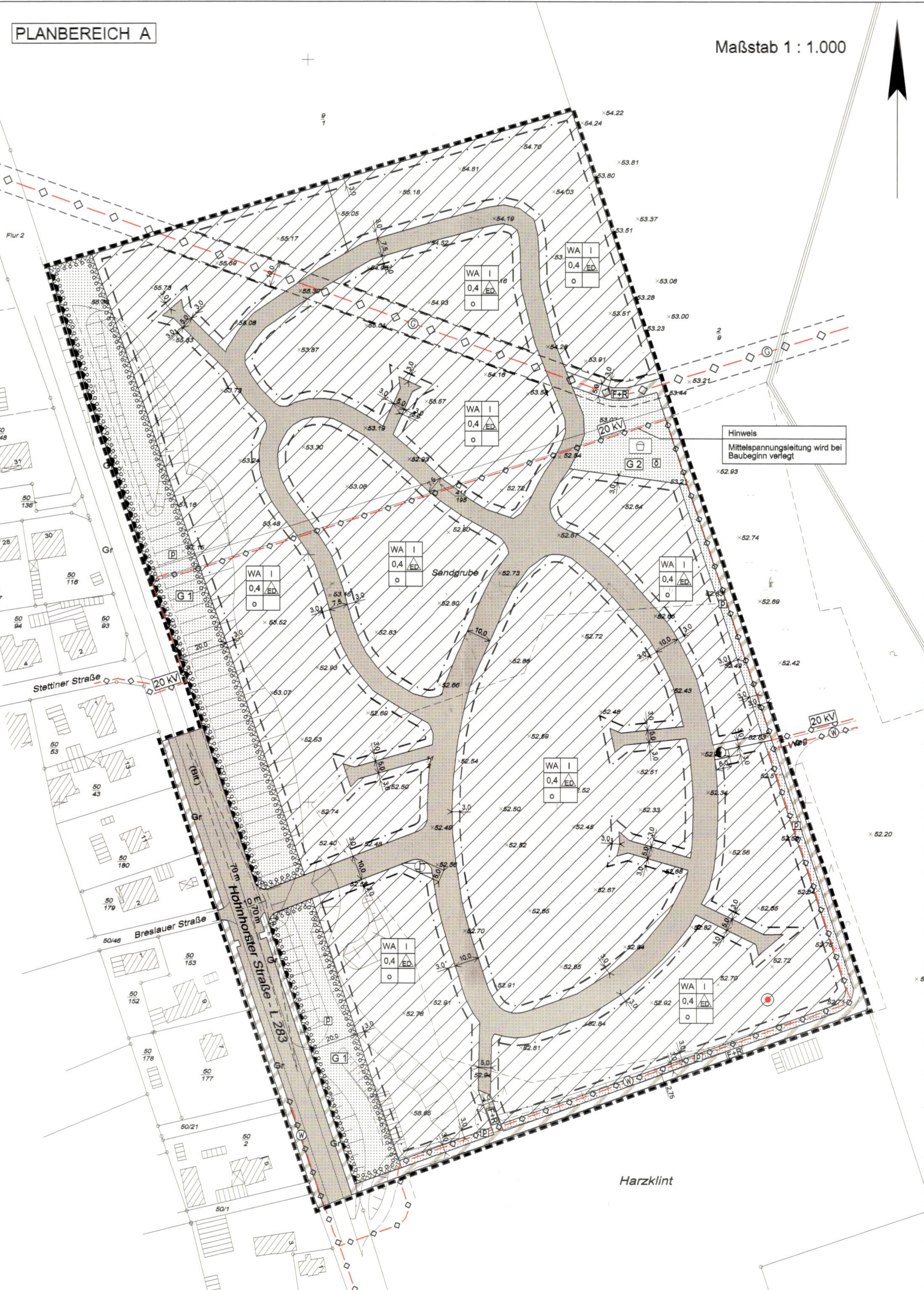
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Talsiedlung" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Hohne,
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Talsiedlung" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

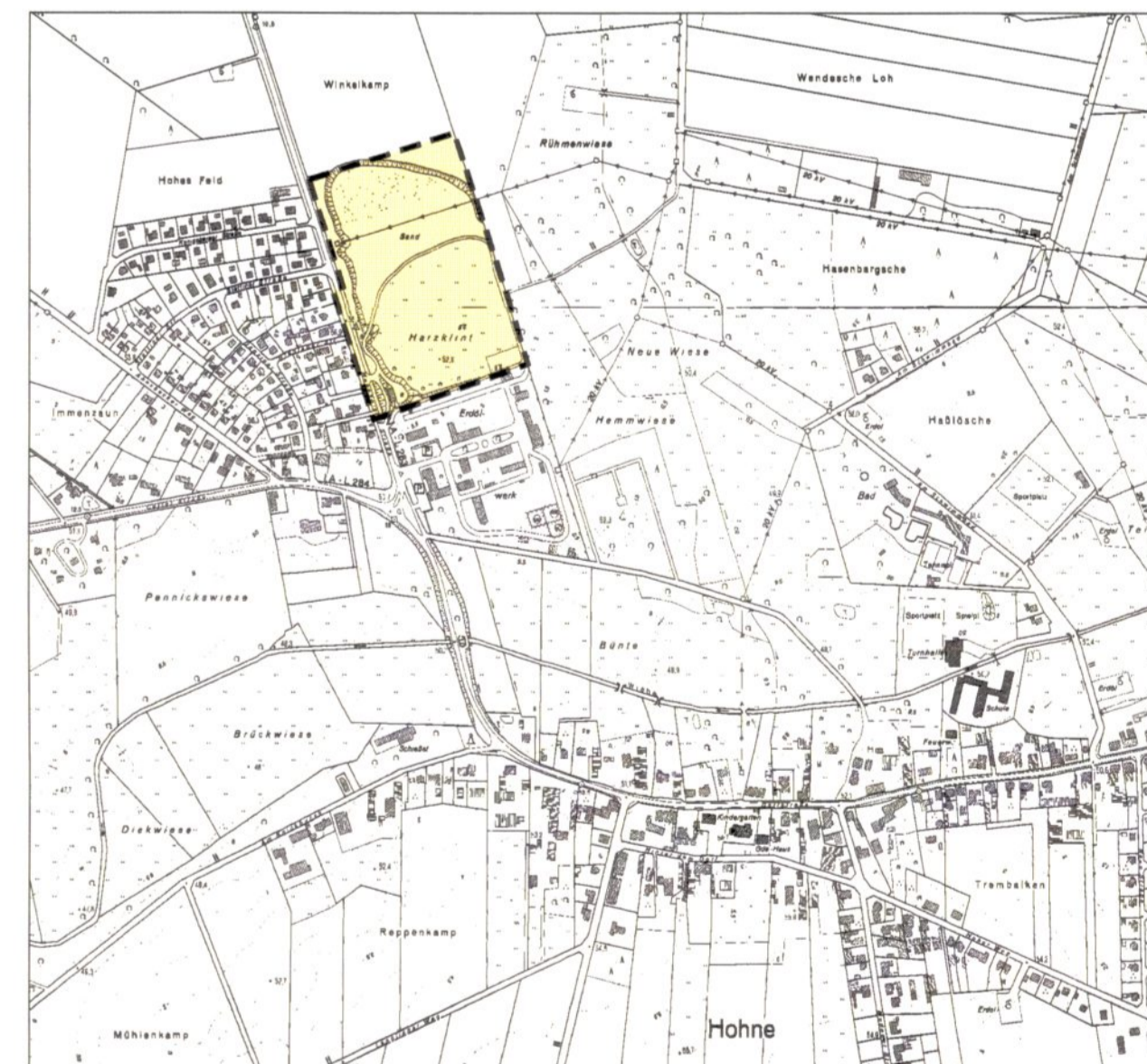
Hohne,
Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- NBauO zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 388)
- BNatSchG zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchG/NeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Seite 1193)
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 386)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

4.	Entwurf	03.07.2003	Her	SR
3.	Überarbeitung Vorentwurf	28.01.2003	Her	HK
2.	Überarbeitung Vorentwurf	11.09.2002	Her	SH
1.	Vorentwurf	05.06.2000	SK	HK
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



Verkleinerter Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DGK 5) im Maßstab 1:10.000

GEMEINDE HOHNE
ORTSTEIL HOHNE
LANDKREIS CELLE

Planungsvorhaben
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "TALSIEDLUNG"

Planungsträger: Hermann Vörtmann Kulturbau GmbH
Auftrag-Nr.: 02 0198-0
Stand: 18.09.2003
Maßstab: 1:1.000
Plan-Bez.: Rechtsplan

intraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 99169-30, Telefax (05141) 99169-31
E-mail: info@intrap.de