

VERFAHRENSVERMERKE

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 die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hohne, den 21.12.1999
[Signature]
(Thölke) Bürgermeister
(Warmcke) Gemeindedirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 07.07.1999 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohne, den 21.12.1999
[Signature]
(Warmcke) Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Hohne, Gemarkung Hohne, Flur 3
Maßstab: 1 : 1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.10.92). 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 20.12.1999
[Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER
Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" wurde ausgearbeitet von:
INFRA PLAN GmbH
Breite Str. 32 a
29221 Celle
Tel. (05141) 99 169 30, Fax (05141) 99 169 31

Celle, den 20.12.1999
[Signature]
INFRAPLAN IP-INFRA
Breite Straße 32 a 29221 Celle
Tel. 051 41 / 99 169 30 Fax 99 169 31
(Krieger) Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Rat der Gemeinde Hohne hat in seiner Sitzung am 07.07.1999 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" und der Begründung haben vom 01.10.1999 bis 01.11.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Hohne, den 21.12.1999
[Signature]
(Warmcke) Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Hohne hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, den 21.12.1999
[Signature]
(Warmcke) Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" ist gemäß § 10 BauGB am 21.01.2000 im Amtsblatt Nds. GVBl. bekannt gemacht worden. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" ist damit am 21.01.2000 rechtsverbindlich geworden.

Hohne, den 25.01.2000
[Signature]
(Warmcke) Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht geltend gemacht worden.

Hohne, den
(Warmcke) Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

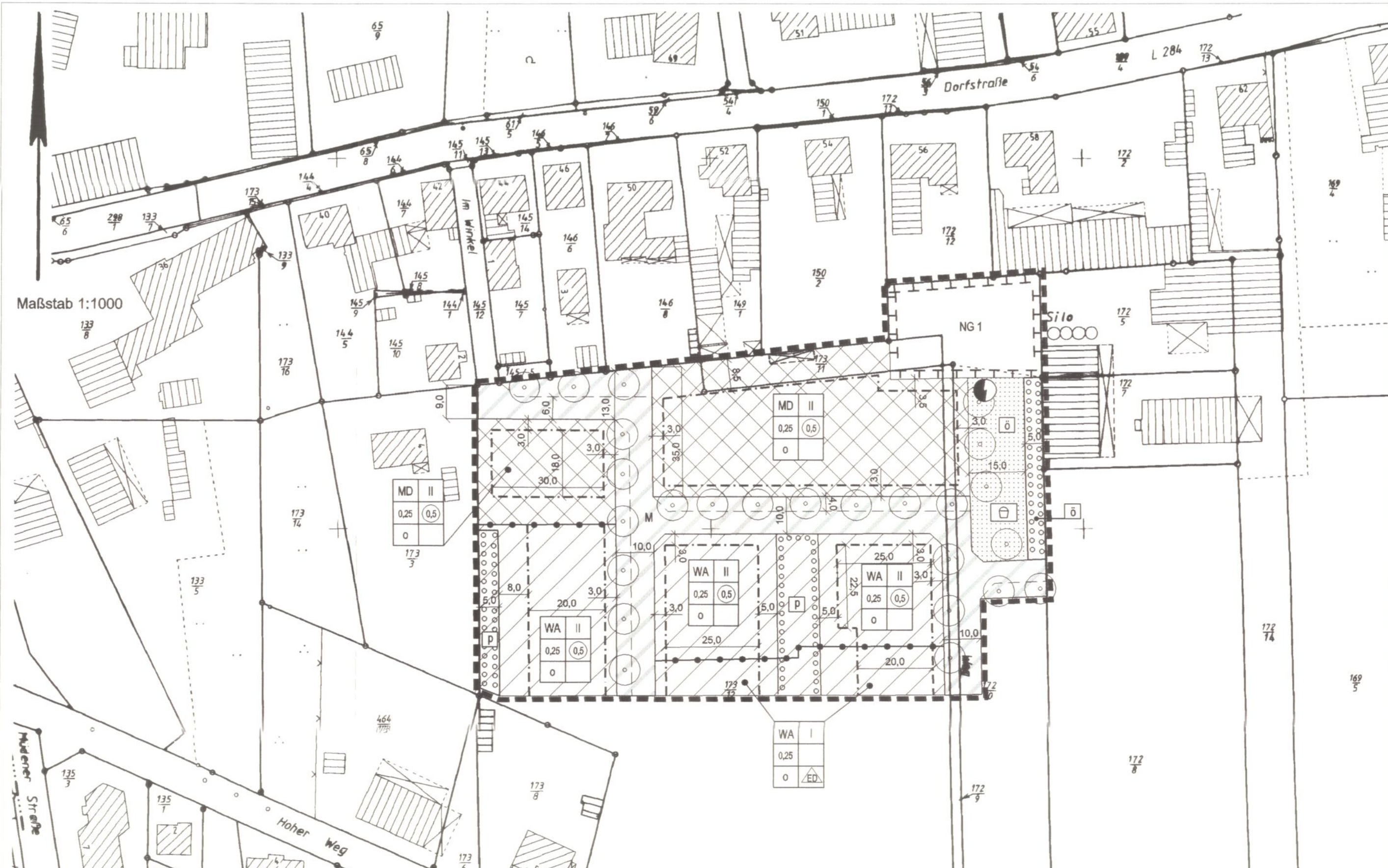
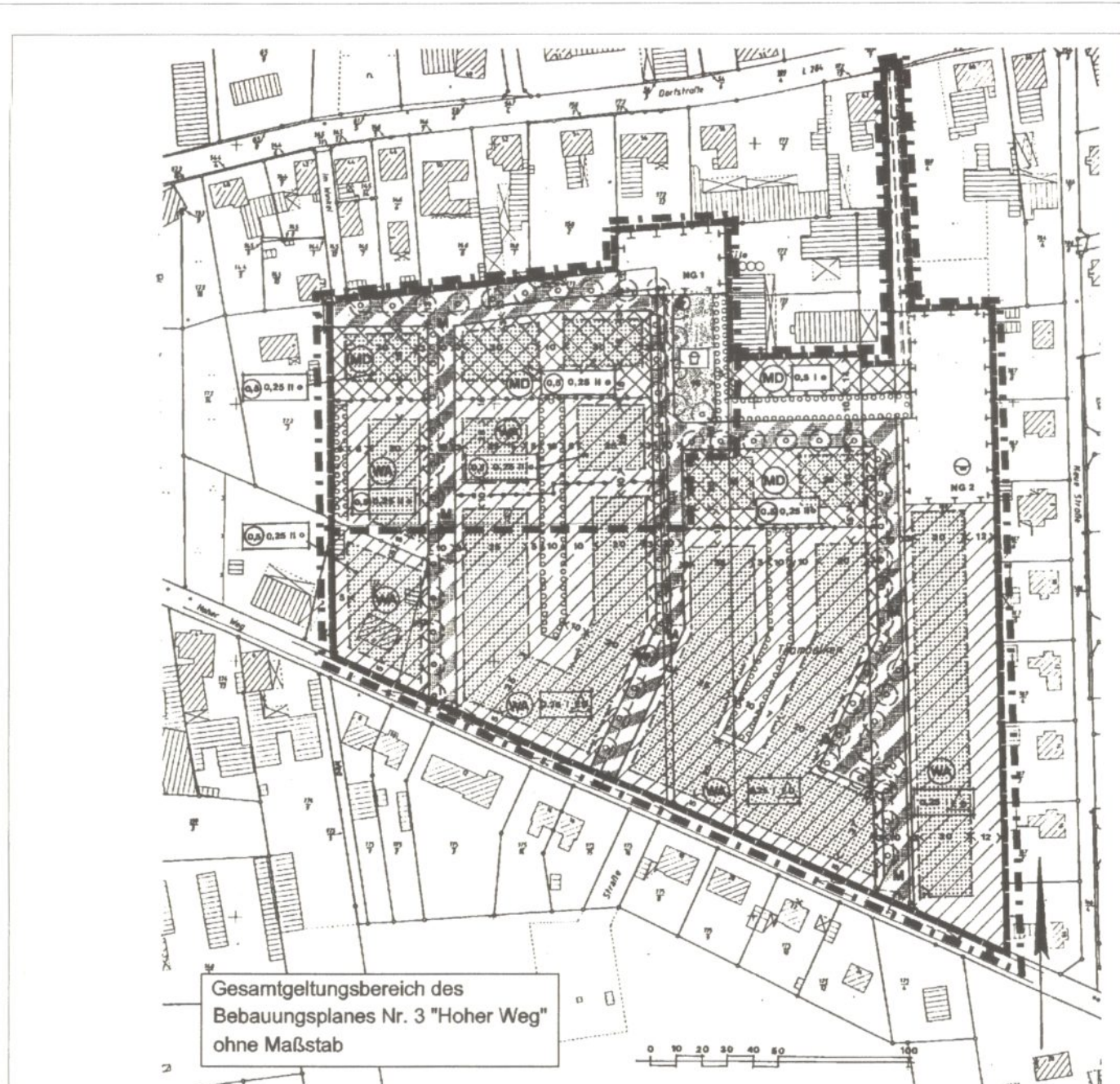
Hohne, den
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V. mit § 4 BauGB ausgeschlossen:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
Innerhalb des MD-Gebietes wird außerdem die Ausnahme gem. § 5 Abs. 3 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Apfelbaum, Eberesche, Esche, Feldahorn, Roßkastanie, Sommer-/Winterlinde, Steleiche, Weißbirke oder Obstbäume) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Anlage von Gehölzstreifen - auf privaten Flächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerecht, möglichst heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten siehe unter 2 sowie folgende Sträucher: Besenginster, Haselnuß, Holunder, Hundrose, Kornelkirsche, Liguster, Sanddorn, Schlehe, Weißdorn, sowie: Felsenbime, Flieder, Hartriegel, Strauchrose, Schmetterlingsstrauch, Spierstrauch). Die Pflanzungen sind in lockerer Gruppierung anzulegen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- 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 Anlage eines naturnah gestaltenden Rückhaltebeckens 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).
- Extensive Pflege der Freiflächen (gem. § 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 (NG1) ist die Anlage eines naturnah gestaltenden Rückhaltebeckens 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).
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen, Gehwegen und Grundstückszufahrten (gem. § 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).
- Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i.V. 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 Abflußbeiwert von max. 0,5 erstellt wird.
- Bodenversiegelung innerhalb der Streifen "Straßenbegleitgrün"**
Durch die Streifen "Straßenbegleitgrün" hindurch können aus vollsickerungsfähigem Material befestigte Grundstückszufahrten angelegt werden.
Die anzupflanzenden Bäume sollen bei rechtzeitiger Festlegung auf geplante Anschlussstellen der Grundstücke Rücksicht nehmen.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
Die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (MD-WA) kann bis zu 5 m seitlich verschoben werden um Anpassung an die erst später festliegenden Grundstücksgrenzen zu erreichen.
Fallen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Baugrenzen aufeinander, ersetzt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung die Baugrenze.

Örtliche Bauvorschriften

- Rechtsgrundlage: §§ 56, 57 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie § 6 NGO in der z.Zt. gültigen Fassung
- Als Dachform werden für das gesamte Gebiet Sattel-, Krüppelwalm- 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 Krüppelwalmdächer sowie Nebengebäude auch flachere Neigungen haben, die Firstrichtung hat stets mit der Richtung der längeren Seite des Baukörpers übereinzustimmen.
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.
 - Die Außenwandoberflächen können bestehen aus:** rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk, Fachwerk (dunkles Holz) mit Aufschachen aus Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk, Putz und/oder senkrechter Holzschalung, jedoch nicht reinweiß, sondern farbig, etwa mit folgenden Farbtönen entsprechen behandelt:
Braun: RAL 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8014, 8016, 8017, 8028
Grün: RAL 6004, 6011, 6033
Blau: RAL 5009, 5014, 5020
Materialien und Konstruktionen, die andere vortauschen, sind unzulässig.
Die Vorgärten können zu Straßen und Wegen hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet oder wahlweise mit einer Laubholzhecke oder einem Holzlatenzäun (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.
 - Die Vorgärten können zu Straßen und Wegen hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet oder wahlweise mit einer Laubholzhecke oder einem Holzlatenzäun (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.
 - 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 entspricht.** Dafür kann gem. § 91 Abs. 5 NBauO ein Bußgeld in Höhe von bis zu 100.000,- DM verhängt werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG
Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1991 (BGBl. I. S. 58)
* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
[MD] Dorfgebiet
[WA] allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,25 Grundflächenzahl
0,5 Geschößflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN**
[M] öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität
[P] Straßenbegleitgrün / mittel- bis großkronige Laubbäume
Straßenbegrenzungslinie
- GRÜNFLÄCHEN**
[Grünfläche] Grünflächen
[Spielplatz] Spielplatz
[Ö] öffentlich
[P] privat
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
[Grünfläche] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[Grünfläche] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
[Linie] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fallen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen und Baugrenzen aufeinander, ersetzt die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung die Baugrenze.
[Symbol] Trafostation
[Linie] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 "Hoher Weg"
[Linie] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung
[Kreis] Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte

3.	Änderung			
2.	Entwurf			
1.	Vorentwurf	20.07.1999	Har	
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



INFRA PLAN Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931

Planungsträger:
Gemeinde Hohne
Samtgemeinde Lachendorf
Landkreis Celle

Planungsvorhaben:
1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 3 "Hoher Weg"
Mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften

Auftrag-Nr.: 9931028-5	Maßstab: 1 : 1.000	Gezeichnet: Har	Celle, den 03.11.1999
Plan-Nr.: 1	Plan-Bez.: Vorentwurf	Gesehen: HK	