

Lage des Geltungsbereiches  
Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5)

Gemeinde Hohne  
OT Hohne - Landkreis Celle



# Bebauungsplan Nr. 7 "DEA-Gewerbepark"

Rechtsplan  
Entwurf



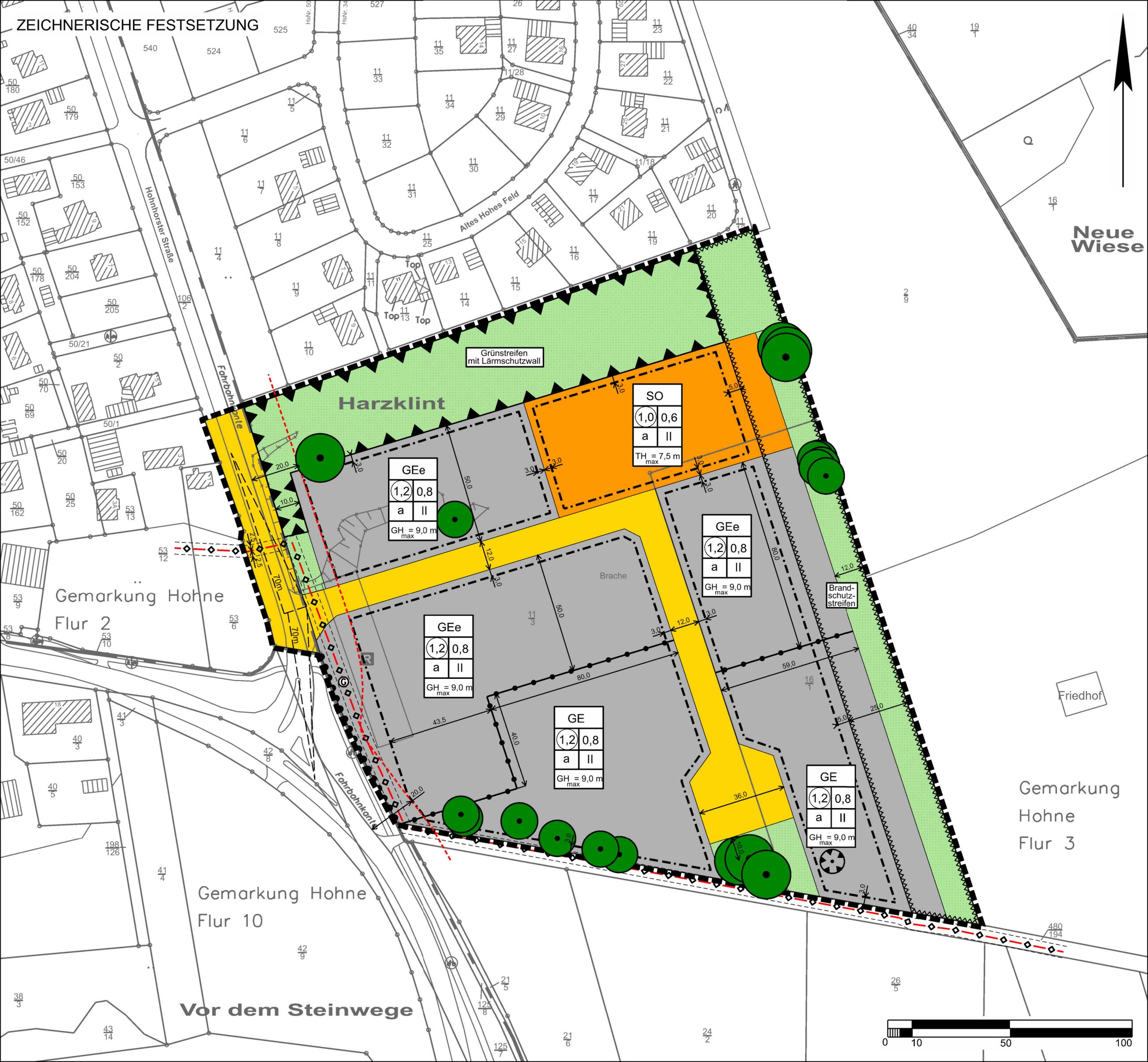
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 11.06.2021

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Neue Wiese

Friedhof

Gemarkung Hohne  
Flur 3

Gemarkung Hohne  
Flur 10

Vor dem Steinwege

Grünstreifen  
mit Lärmschutzwall

Harzklint

SO	
1,0	0,6
a	II
TH = 7,5 m	
max	

GEe	
1,2	0,8
a	II
GH = 9,0 m	
max	

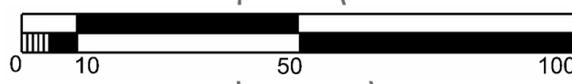
GEe	
1,2	0,8
a	II
GH = 9,0 m	
max	

GEe	
1,2	0,8
a	II
GH = 9,0 m	
max	

GE	
1,2	0,8
a	II
GH = 9,0 m	
max	

GE	
1,2	0,8
a	II
GH = 9,0 m	
max	

Brand-  
schutz-  
streifen



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



eingeschränktes Gewerbegebiet



Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage"

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH<sub>max</sub> = 7,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß

GH<sub>max</sub> = 9,0 m

Gebäudehöhe als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Straßenverkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 5. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünflächen



Grünstreifen mit Lärmschutzwall

Zweckbestimmung: Grünstreifen mit Lärmschutzwall, s. Textliche Festsetzung

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



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Brandschutzstreifen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Brandschutzstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreiecke

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen (beidseitig je 2,5 m); hier: Gashochdruckleitung mit Fernmeldekabel



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: verfülltes Bohrloch mit Radius 5 m Schutzstreifen



Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStRG

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE (Darstellung in grau)

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

31  
53

Flurstücksnummer



Bauwerk, topografisch erfasst



Rastplatz



Böschung

# Bebauungsplan Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“

Stand 11.06.2021 (für § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB)

## Textliche Festsetzungen

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

#### Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“

In dem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ sind gemäß § 11 BauNVO zulässig:

- eine Seniorenwohnanlage/-wohngemeinschaft mit Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie mit stationären Pflegeplätzen und Tagespflege,
- der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienende Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe sowie Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale, pflegerische und seelsorgerische Zwecke,
- Arztpraxen, Apotheken, Optiker und sonstige medizinische Einrichtungen und medizinische Handelsbetriebe,
- Freizeiteinrichtungen für Senioren,
- Cafés, Hausbistros, Kioske,
- Wohnungen für Bedienstete und
- die der Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes dienenden Nebenanlagen und Stellplätze.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gemäß § 8 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke,

sofern sie i. S. v. § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im GEe gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie i. S. v. § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

## Gewerbegebiet (GE)

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) **auch** ausnahmsweise **nicht** zulässig.

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

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

Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachrinne. Gibt es keine Dachrinne, gilt die untere Kante der Dacheindeckung als Traufhöhe.

Als Gebäudehöhe gilt der oberste Abschluss des Gebäudes.

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Bezugspunkt für die maximalen Höhenangaben ist der höchste Punkt der zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienenden Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

## 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

## 4. Brandschutzstreifen / öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. Nr. 15 BauGB)

Der gesamte Brandschutzstreifen ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Garagen und andere Nebengebäude (z. B. Gartenhäuser, Schuppen etc.) sind nicht zulässig.

Innerhalb des Brandschutzstreifens sind Zäune aus brennbarem Material nicht zulässig. Anpflanzungen sind nur in Form von Rasen oder niedrig wachsenden Kulturen zulässig.

Direkt am Wald ist als öffentliche Grünfläche eine 7 m breite Passage anzulegen, die nur mit Rasen oder niedrig wachsenden Kulturen bepflanzt werden darf.

Daran anschließend ist ein 5 m breiter Wundstreifen mit Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Er ist 2 Mal im Jahr mit einem Mulchschnitt freizuhalten.

## 5. Öffentliche Grünfläche / Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 24 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche „Grünstreifen mit Lärmschutzwall“ ist auf einem Flächenanteil von mind. 50 % mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Erstellung von max. 1,5 m breiten Wegen ist auf max. 5 % der Fläche zulässig. Die Wege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

Auf der Grünfläche kann ein Lärmschutzwall angelegt werden. Bei Umsetzung des Walles ist die Fläche mit Blütensträuchern und kleinkronigen Bäumen regionaler Herkunft zu bepflanzen. Die Pflanzung ist vollflächig bei etwa 1,25 m Pflanzabstand der Gehölze vorzunehmen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Haupteinfahrtsstraße des Plangebietes durchzuführen. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

## 6. Öffentliche Grünfläche „Grünfläche zum Baumerhalt“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist mit Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sie ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

## 7. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Schallleistungspegel von tags 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm für Gewerbegebiete, sowie 55 dB(A)/qm tags und 40 dB(A)/qm nachts für eingeschränkte Gewerbegebiete einzuhalten.

## 8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen ist eine Fällung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit oder die Vereinbarkeit mit Nutzungen zulässig. Bei Abgang oder Fällung ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

## 9. Sonstige Festsetzungen

### Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Anlagen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

### Abwasserpumpwerk

Die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete (GE), der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) und des sonstigen Sondergebietes (SO) ausnahmsweise zulässig.

## Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 0. Gesetzlich geschütztes Biotop

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (sonstiger Sandtrockenrasen sowie magerer mesophiler Grünland kalkarmer Standorte). Für dieses ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatschG erforderlich.

### 1. Leitungen, Schutzstreifen

Im Planbereich verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung mit Fernmeldekabel, die mit einem beidseitigen Schutzstreifenbereich versehen ist. Innerhalb des Schutzstreifens sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, nicht gestattet. Die Rohrleitungsabdeckung von 1 Meter über Rohrleitungsoberkante ist zu gewährleisten.

Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes in Leitungsnähe sind laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ Ziffer 3.1 Leitungstrassen grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungstreifen von ca. 2,50 m links und rechts über den Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens ca. 4 – 6 m links und rechts von der Leitung entfernt bleiben.

Die Zugänglichkeit der Leitungen für die Versorgungsträger ist sicherzustellen.

Die Angaben über Lage und Verlauf der Anlage sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie durch den nachfolgend genannten Betriebsführer der Nowega GmbH bzw. seinen Nachfolger bei einem Einweisungstermin in der Örtlichkeit bestätigt werden: Wintershall Dea GmbH, Betrieb Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Tel.: 05442-202211.

### 2. Baufeldberäumung und Gehölzabtrieb

Baufeldberäumungen sowie Gehölzabtrieb sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Vogelarten, d.h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig, sofern keine gesonderte Kontrolle erfolgt.

### 3. Maßnahmen zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme für die Heidelerche, den Feldschwirl sowie für Insekten erfolgt in einem Ökopool anteilig auf den Flurstücken 29/3 und 27/1, Flur 10 der Gemarkung Hohne (im folgenden „Kompensationsfläche“ genannt).

Es ist eine Fläche von mind. 2.000 m<sup>2</sup> mittels Übertragung von Mahdgut aus der Eingriffsfläche (Hauptgeltungsbereich) zu einer Ruderalflur zu entwickeln. Dazu ist die Fläche auszuhagern und

anschließend mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiozert (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden. Nach erfolgreicher Ansaat hat ein entsprechendes Mahdregime zu erfolgen. Eine zeitweise, extensive Beweidung ist zulässig.

Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens zu Beginn der Baumaßnahmen im Hauptgeltungsbereich erfolgen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und der FEAM GmbH gesichert.

Die Tagfalterart Wegerich-Scheckenfalter (*Melithea cinxia*) wird durch die Umsetzung der auf der Eingriffsfläche vorhandenen Raupengespinste spätestens im Sommer vor Baubeginn in die Kompensationsfläche übertragen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und einer Fachfirma gesichert.

#### 4. Maßnahmen zur Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen in einem Ökopol anteilig auf den Flurstücken 29/3 und 27/1, Flur 10 der Gemarkung Hohne (im folgenden „Kompensationsfläche“ genannt).

Auf der Kompensationsfläche werden die gesetzlich geschützten Biotope „sonstiger Sandtrockenrasen“ (17.300 qm) und „mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ (14.500 qm) im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzt. Die Ansaat der Zielbiotope erfolgt durch Mahdgutübertragung aus den Eingriffsflächen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und der FEAM GmbH gesichert.

Die im Plangebiet vorhandenen Pflanzen des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga glomerata*) sind fachgerecht zu entnehmen und gärtnerisch auf eine Menge von 100 Pflanzen zu vermehren. Anschließend sind die 100 Pflanzen fachgerecht auf der Kompensationsfläche für das gesetzlich geschützte Biotop anzupflanzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und einer Fachfirma gesichert.

Auf der Kompensationsfläche sind 45 Hänge-Birken (*Betula pendula*), 6 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 6 Feldahorn (*Acer campestre*) und 4 Stieleichen (*Quercus robur*) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Hänge-Birken-Bäume sind in Gruppen zu je 3 Bäumen (Abstand 5 x 5 m), die Hainbuchen- und Feldahorn-Bäume sind in Gruppen zu je 3 Bäumen (Abstand 6 x 6 m) zu pflanzen. Die Stieleichen-Bäume sind jeweils als Solitäre zu pflanzen. Es sind Bäume der Qualität Hochstamm mit Ballen, dreimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und mit Herkunftsnachweis aus dem norddeutschen Tiefland zu verwenden.

Auf der Kompensationsfläche erfolgt die Entwicklung einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte (2.958 qm). Dazu ist die Fläche auszuhagern und anschließend mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiozert (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden.

Auf 828 qm der Kompensationsfläche ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. In die Strauchhecke ist je 10 lfd. m ein Laubbaum zu pflanzen. Es sind Sträucher der Größenklasse 60-120, zweimal verpflanzt und Bäume der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und mit Herkunftsnachweis aus dem norddeutschen Tiefland zu verwenden. Die Strauch-Baumhecke ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ebenfalls auf der Kompensationsfläche ist auf 492 qm eine Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Es sind Bäume der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und mit Herkunftsnachweis aus dem norddeutschen Tiefland zu verwenden.

Für die naturschutzfachliche Kompensation des Schutzgutkomplexes Fläche/Boden und Wasser erfolgt auf der Kompensationsfläche auf 17.080 qm die Anlage von mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte. Dazu ist die Fläche auszuhagern und anschließend mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen. Es ist gebietsheimisches Wildpflanzensaatgut gem. Richtlinien der Erhaltungsmischungsverordnung und des Zertifikats Regiozert (zertifiziertes Regiosaatgut) zu verwenden. Nach erfolgreicher Ansaat hat ein entsprechendes Mahdregime zu erfolgen. Eine zeitweise, extensive Beweidung ist zulässig.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und der FEAM GmbH gesichert.

## 5. Verfüllte Bohrung

Im Planbereich befindet sich eine verfüllte Bohrung der Wintershall Dea Deutschland AG. Es handelt sich hierbei um die Bohrung „Hohne 1001“. Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten.

Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören.

## 6. Bauverbotszone an Landesstraßen

Entlang der Landesstraßen L 283 und L 284 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraßen gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.