

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
 Vorentwurf



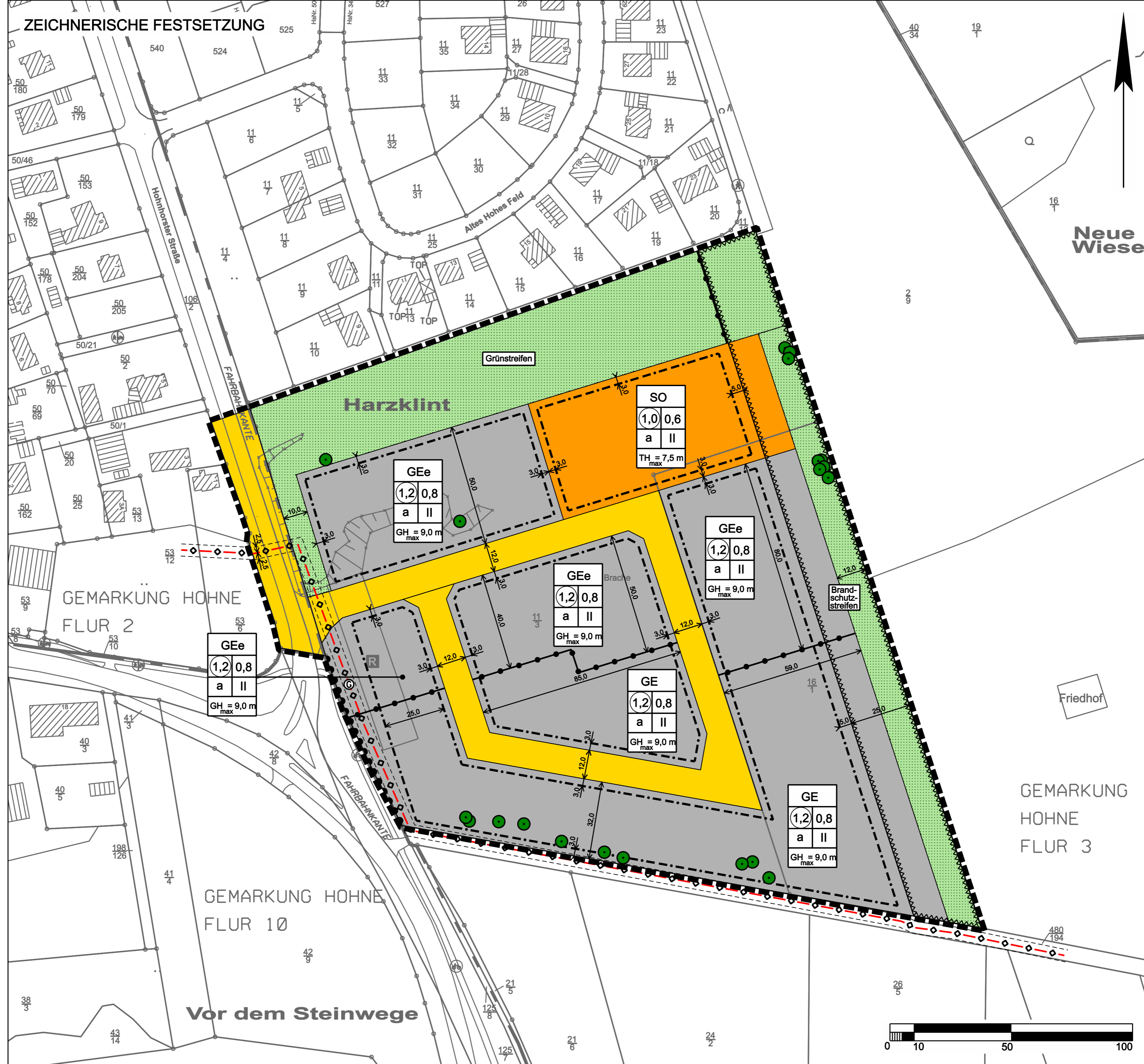
Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
 Südwall 32, 29221 Celle
 Telefon (05141) 991 69 30
 E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 19.11.2019

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



Neue Wiese

Friedhof

GEMARKUNG HOHNE FLUR 3

GEMARKUNG HOHNE FLUR 10

GEMARKUNG HOHNE FLUR 2

Vor dem Steinwege

Grünstreifen

Brand-schutz-streifen

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

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

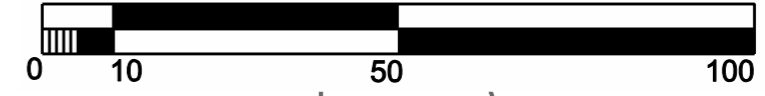
SO	
1,0	0,6
a	II
TH = 7,5 m max	

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

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

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

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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



eingeschränktes Gewerbegebiet



Gewerbegebiet



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohnanlage"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1,0

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH_{max} = 7,5 m

Traufhöhe als Höchstmaß

GH_{max} = 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



Zweckbestimmung: Grünstreifen, 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, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Brandschutzstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



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

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 19.11.2019 (für § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und den unter Punkt 7 und 8 definierten Bereich (Ausgleichsflächen).

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) ausnahmsweise 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 BauGB 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 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche „Grünstreifen“ 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.

6. 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.

7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)

Maßnahme Heidelerche, Feldschwirl sowie Insekten

Als Fläche für die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme für die Heidelerche, den Feldschwirl sowie für Insekten ist das Flurstück 48/3 sowie anteilig das Flurstück 8/1, Flur 1, Gemarkung Hohne zur Verfügung zu stellen. Auf den Flurstücken ist eine Fläche von ca. 2.000 m² über Begrenzungspfähle abzugrenzen. Die Lage der Maßnahmenfläche ist in folgender Karte dargestellt.

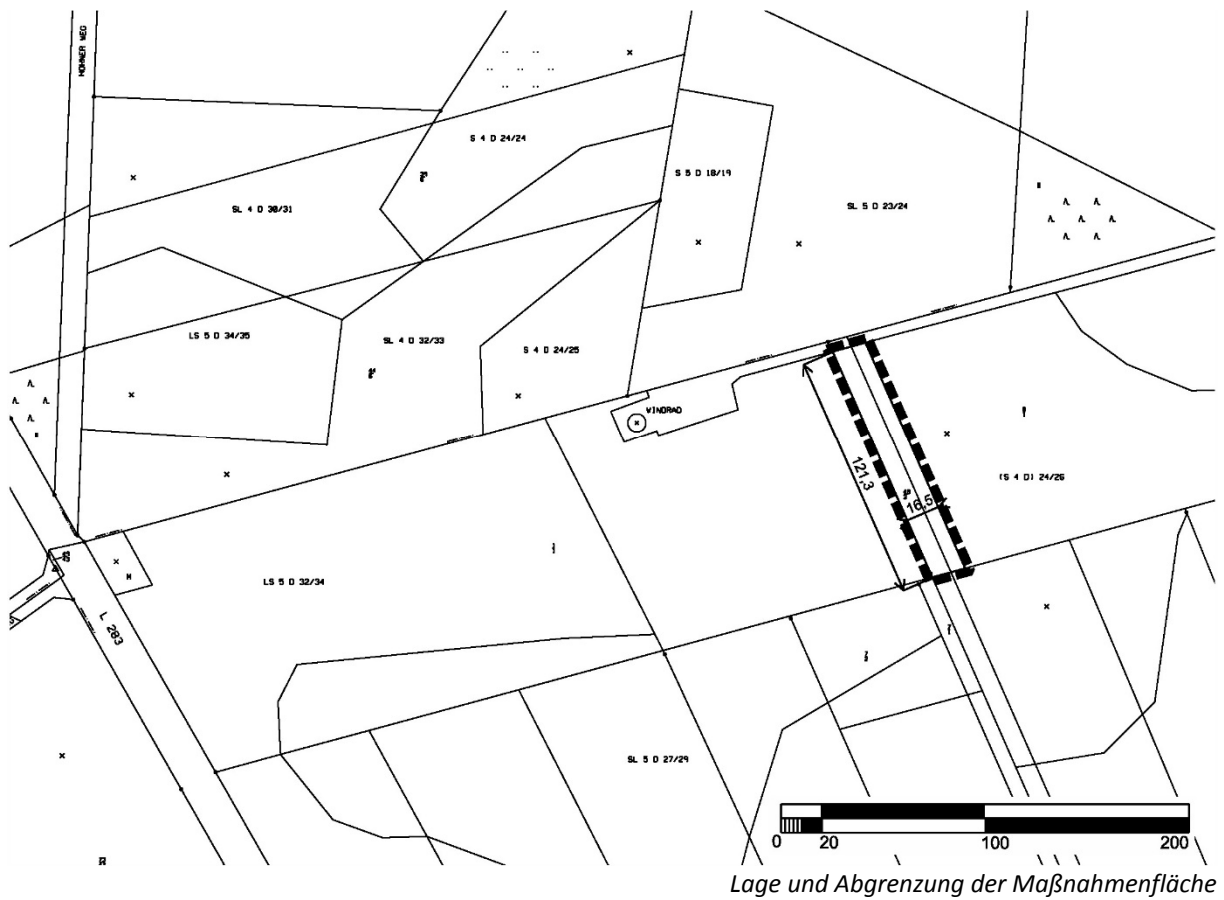
Die Fläche ist mittels Übertragung von Mahdgut aus der Eingriffsfläche (Hauptgeltungsbereich) zu einer Ruderalflur zu entwickeln (alternativ: als Brache liegenzulassen).

Ab dem zweiten Bestandsjahr ist die Fläche, abhängig von Bewuchs und Entwicklung, jährlich 1-2-mal zu mähen, damit eine Gehölzentwicklung unterbunden wird. Das Mahdgut ist abzufahren.

Die Mahd ist zulässig in der Zeit zwischen dem 20.09. bis 28.02.

Eine Anwendung von Düngern und Herbiziden ist ausgeschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die dauerhafte Umsetzung der Maßnahme ist durch geeignete Nachweise zu dokumentieren.
Die Umsetzung der Maßnahme muss spätestens zu Beginn der Baumaßnahmen im Hauptgeltungsbe-
reich erfolgen.



8. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen werden ergänzt.

Die Maßnahmen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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 Begehungsstreifen 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.