

PLANUNTERLAGE



Vorhandene Gebäude



Flurstücksgrenzen mit Messpunkt



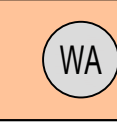
Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

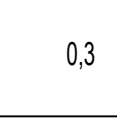


Allgemeine Wohngebiete

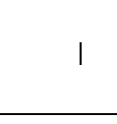


Beschränkung der Zahl der Wohnungen

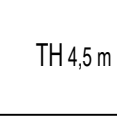
Maß der baulichen Nutzung



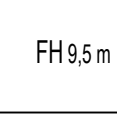
Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse

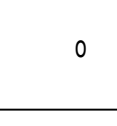


Traufhöhe, als Höchstmaß

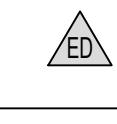


Firsthöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

§ 2 Zahl der Wohnungen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D.h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

§ 3 Bezugshöhen für die Ermittlung der Firsthöhe und Traufhöhe
3.1 Firsthöhe (FH)
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

3.2 Traufhöhe (TH)
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,00 m nicht überschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm.

§ 4 Nebenanlagen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

§ 5 Stellplätze und Garagen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

§ 6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
In den festgesetzten Baugebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Für die Laubbäume sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig.

§ 7 Pflanzliste
Folgende Arten sind zulässig:
- Quercus robur (Eiche)
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Salix alba (Silberweide)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
oder Obstbaumhochstämme regionaltypischer Sorten

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem hier gegenständlichen Änderungsbereich: Bebauungsplan Nr. 20 „Lünzheide - Ost“, 2. Änderung.

2. Dachausbildung
2.1 Dachformen
Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 55° liegen. Die Neigungen untergeordneter Dachteile wie Gauben und Vordächer können sowohl steiler als auch flacher sein als 55°. Bis zur Erdoberfläche oder kurz darüber heruntergezogene Dachflächen (sog. „Nur-Dachhäuser“) sind nicht zulässig.

2.2 Dachgauben
Dachgauben dürfen maximal 50 % der Dachlänge ausmachen, gemessen in der Verlängerung ihrer Unterkanten. In der selben Linie müssen die seitlichen Abstände zu den Giebeln bzw. Walm-Kanten mindestens 2,0 m betragen.

2.3 Dachmaterialien
Als Dachmaterialien sind zulässig: Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Schwarz sowie Reetdächer. Dachgauben, in den Dachflächen liegende Fenster sowie Energie-Gewinnungsanlagen z.B. Sonnenkollektoren sind davon ausgenommen. Glasierte, glänzende oder spiegelnde Oberflächen, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig.

3. Wandmaterialien
Als Materialien der Außenwände der Wohngebäude - ausgenommen die in ihnen angeordnete Tore, Türen und Fenster - sind zulässig:

a) Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen und unglasierten Klinkern, wobei als Farben die natürlichen Baustoff-Farben zugelassen sind außer solchen, die heller sind als RAL Nr. 1015 („Hellelfenbein“);
b) Geputztes Mauerwerk, wobei als Farben nur braune, beige, ocker, graue und weiße Töne zwischen den Helligkeitswerten von RAL Nr. 9001 („Cremeweiß“) und RAL Nr.7038 („Achatgrau“) zulässig sind;
c) Holzkonstruktionen in werkstoffgerechten Fassadengestaltungen, wobei blockhausartige ausgeschlossen sind; Als Farben für Holzfassaden sind ausschließlich lasierende, das Material erkennbar lassende zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen
Die Bestimmungen unter den Ziffern 2.1, 2.3 und 3 gelten auch für Garagen und Gebäude als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sobald ihre Grundflächen ein Verhältnis von 1 : 2 zu den Grundflächen der zugehörigen Wohnhäuser überschreiten.

5. Einfriedungen
Grundstücks-Einfriedungen dürfen entlang der Straßen- und Wegefronten nicht als Maschendraht- oder vollflächig geschlossene Holzzäune errichtet werden, ihre Höhe über dem Gelände und über dem angrenzenden Verkehrsflächen-Niveau darf nicht mehr als 1,0 m betragen.

6. Notwendige Einstellplätze
Für die erste Wohneinheit sind drei Stellplätze nachzuweisen und für jede weitere Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

7. Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig nach § 91 Abs. 3 NBauO handelt als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der o.a. Vorschriften entgegenhandelt. Das kann gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Bußgeldern bis 50.000 € geahndet werden.

Redaktionelle Hinweise

1. Für dieses Änderungsverfahren gelten folgende Rechtsvorschriften:
- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
 - Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
2. Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).
3. Im Geltungsbereich des Plangebietes besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie §§ 10 sowie 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der § 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Hodenhagen am den Bebauungsplan Nr. 20 „Lünzheide - Ost“, mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Hodenhagen, den
L. S.

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lünzheide - Ost mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung“, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hodenhagen, den
L. S.

Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2016
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit neu zu bildender Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Fallingbostal, den
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostal -
Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 20 „Lünzheide - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung der Gemeinde Hodenhagen wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen
Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Lünzheide - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Lünzheide - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hodenhagen zur Verfügung gestellt.

Hodenhagen, den
L. S.

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 20 „Lünzheide - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hodenhagen, den
L. S.

Gemeindedirektor

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 20 „Lünzheide - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung der Gemeinde Hodenhagen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Hodenhagen, den
L. S.

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 „Lünzheide - Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, 2. Änderung sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hodenhagen, den
L. S.

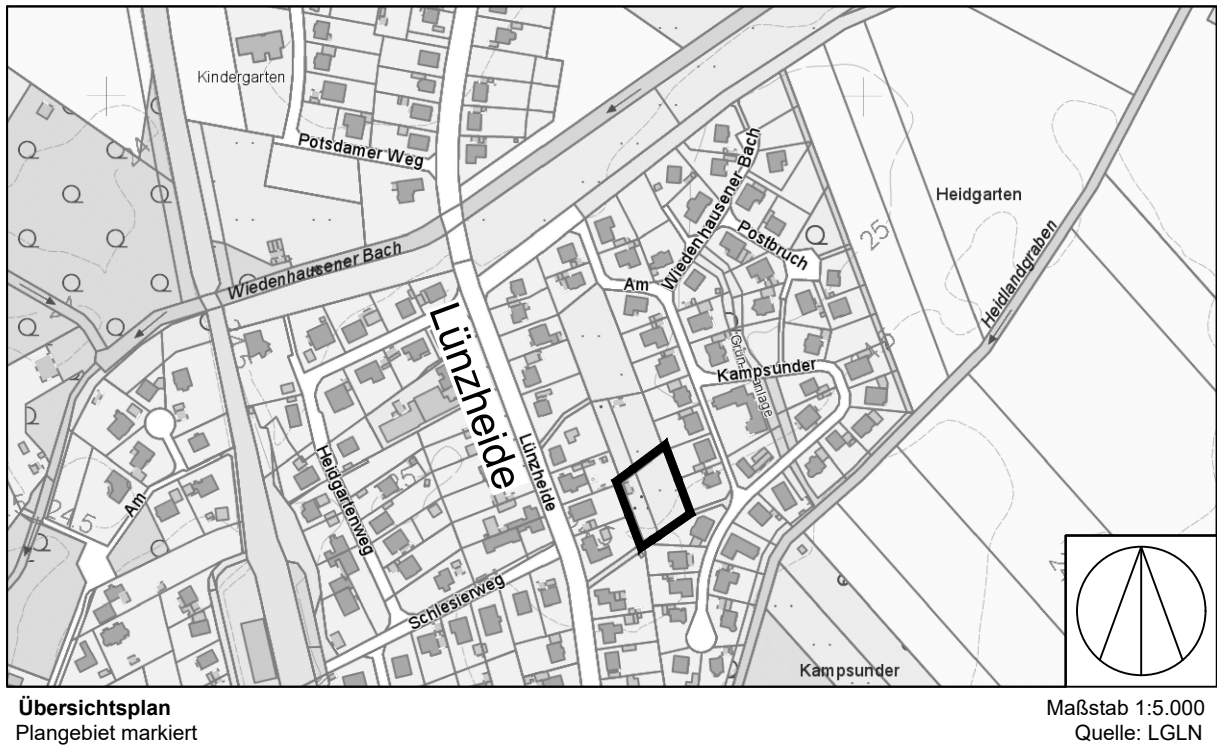
Gemeindedirektor



Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis
Bebauungsplan Nr. 20
„Lünzheide - Ost“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

2. Änderung



Verfahren nach § 13a BauGB
Stand: ENTWURF - 09.11.2022, geändert am 27.02.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

