PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 WE – Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,3 – Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)

GF 240 m² – Geschossfläche (§ 16 BauNVO)

GR 120 m² – Grundfläche, GR (§ 16 BauNVO)

I – Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

TH 6,00 m – Traufhöhe, als Höchstmaß, vgl. § 2 der ÖBV

FH 9,20 m – Firsthöhe, als Höchstmaß, vgl. § 2 der ÖBV

* – Abweichende Regelung für Flachdächer, vgl. § 2 der ÖBV

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o – Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E – nur Einzelhäuser zulässig

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung

H 5,0 m – Lärmschutzwall - Höhe 5,0 m

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgängiger Einzelbaum

III – Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereichen,

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. BGBl, Jahr 2020 I Seite 587)
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleifpläne 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).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 Einstellplätze
Für alle Baugebiete wird festgesetzt: Bei einer Wohneinheit sind mind. 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 2 Höhenlage / Gebäudehöhen
In allen Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe des an das Grundstück anschließenden / nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts (voraussichtlicher Endausbau) liegen.

Für die Baugebiete WA 3 gilt ergänzend: Die Traufhöhe von Hauptdachflächen darf das Maß von 6 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten. Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (oberster Punkt der Dachfläche) darf das Maß von 9,20 m über Erdgeschossfertigfußboden nicht überschreiten. Abweichend davon gilt für Flachdächer: Die Attikahöhe darf max. 6,80 m über Erdgeschossfertigfußboden liegen.

§ 3 Fassaden / Fassadenelemente
Blockhausartige Fassaden sind unzulässig.

Sichtbare Bauteile wie z.B. Säulen, Halbsäulen und Pfeiler, sei es freistehend oder an die Fassade angelehnt, sind nur zulässig wenn sie nachweislich statisch-konstruktiv erforderlich sind und dann nur im statisch-konstruktiv nachweislich zwingend erforderlichen Umfang / Querschnitt und ohne Ergänzung um gestalterisch-dekorative Zierelemente.

§ 4 Dachformen
Für die Baugebiete WA 1 / WA 2 gilt: Zulässig sind ausschließlich symetrisch geneigte Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad.

Für das Baugebiet WA 3 gilt: Zulässig sind Flachdächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Neigung zwischen 0 und 30 Grad. Eine Neigung bis max. 35 Grad ist zulässig bei Anbringung einer Photovoltaikanlage auf mind. 50% der betroffenen Dachfläche.

§ 5 Dachfarben
In allen Baugebieten sind für Dacheindeckungen zulässig:
Rot: RAL 2001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016.
Braun: RAL 8004, 8012, 8015, 8016.
Anthrazit: RAL 7015, 7016, 7024.
Zusätzlich gilt für das Baugebiet WA 3:
Grau: Ausschließlich bei Dachhäuten aus Titanzink.

§ 6 Einfriedungen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,10 m hoch sein. Dies gilt nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ 7 Gestaltung / Begrünung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Zur Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes und der Artenvielfalt sind private Gartenflächen gem. § 9 Abs. 2 NBauO möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten (flächenhafte Schüttungen) sind unzulässig.

§ 8 Ordnungswidrigkeit
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Bauverbotszone
Innerhalb der Bauverbotszone von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße L 190 sind gem. § 24 Abs. 1 NStrG jegliche bauliche Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Abstellflächen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges nicht zulässig. Ausnahmen - hier Lärmschutzwall - bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Nicht zulässig sind außerdem gem. § 24 Abs. 2 NStrG Werbeanlagen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen.

II. Risikogebiet der Aller
Das Plangebiet befindet sich gem. § 73 WHG im Risikogebiet der Aller. Die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen ist im Plangebiet unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), § 4 BauNVO. Dieses wird unterteilt in die Teilbaugebiet WA 1, WA 2 und WA 3. Die Unterteilung begründet sich in unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung, Bauweisen und örtlichen Bauvorschriften (ÖBV). Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gilt für alle Teilbaugebiete:

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Baugebiet WA 3 sind Staffelgeschosse oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig. § 16 (6) BauNVO.

§ 2 Garagen und Nebenanlagen, § 23 BauNVO
Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12, 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraßen A und B) unzulässig, § 23 (5) BauNVO.

Für das Baugebiet WA 3 gilt, dass bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO die festgesetzte zulässige Grundfläche um 80 m² überschreiten dürfen.

§ 3 Mindestgrundstücksgröße, § 9 (1) Nr. 3 BauGB / Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Es gelten folgende Mindestgrundstücksgrößen / max. Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude:

Baugebiet WA 1:	
Einzelhaus:	- / max. 2 WE
Doppelhaushälfte, Reihen-/ Kettenhausmodul:	- / max. 1 WE,
Mehrfamilienhaus:	800 m² / max. 4 Wohneinheiten;
Baugebiet WA 2:	
Einzelhaus:	- / max. 2 WE,
Doppelhaushälfte:	- / max. 1 WE;
Baugebiet WA 3:	
Einzelhaus:	700 m² / max. 2 WE.

Im Baugebiet WA 1 gilt die gebäudebezogene Beschränkung für Wohneinheiten nicht bei ausschließlich dem Seniorenwohnen dienenden Gebäuden.

§ 4 Grundstückszufahrten, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Pro Grundstück ist nur eine Zuwegung mit einer Breite von max. 5,0 m zulässig. Diese muss auch den Zugang zum Grundstück enthalten.

§ 5 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder örtlich zu versickern.

Das auf den öffntl. Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist straßenbegleitende Mulden zu versickern.

§ 6 Immissionsschutz (aktiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Innerhalb der Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5 m, nördlich und südlich auslaufend gemäß Planzeichnung, herzustellen. Dem Gelände der L 190 darf kein abfließendes Regenwasser zugeführt werden. Dies ist mit geeigneten Maßnahmen sicherzustellen. Auf die Regelungen zur Begrünung des Walls wird verwiesen.

§ 7 Immissionsschutz (passiv), § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenlärm L 190) werden bauliche Schallschutzmaß\-nahmen festgesetzt.

Auf der Grundlage der Regelungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (07/2016) ist ein hinreichender baulicher Schutz gegenüber Außenlärm nachzuweisen; dabei gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche.

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109) sind bei Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten:

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Büroräume und ähnliche Räume darf das erf. result. Schalldämmmaß, $R'_{w,ges}$ um 5 dB niedriger liegen.

Der festgesetzte Lärmpegelbereich gilt für Räume im Erdegschoss und Obergeschoss, d.h. unterhalb der in WA 3 festgesetzten Traufhöhe von 6 m. Bei einem Dachausbau oberhalb von 6 m ist für schutzbedürftige Räume ein um eine Stufe höherer Lärmpegelbereich zu Grunde zu legen.

Von den vorhergehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (z.B. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die in der Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmmung der Außenbauteile darf dabei nicht überschritten werden.

§ 8 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a BauGB
8.1 Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (St.U 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit standort- und gebietsheimischen Gehölzen in ausgewogenem Mischungsverhältnis gemäß folgender Pflanzliste zu bepflanzen, im Einzelnen:
Es ist eine mind. zweireihige Bepflanzung vorzunehmen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig.

Die Pflanzungen auf den Grundstücken erfolgen durch die Grundstückseigentümer spätestens zum Zeitpunkt des Einzugs.

Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind, sinnfällig aufgeteilt im westlichen und östlichen Baubschnitt, mind. 20 Laubbäume als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm im Straßenverlauf zu pflanzen. Die innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 vorhandenen Aleebäume sind zu erhalten. Sollte eine Beseitigung aus Gründen des verkehrlichen Ausbaus und der Sichtbeziehungen erforderlich sein, sind die Bäume im Verhältnis 1:3 (Abgang / Neupflanzung) zu ersetzen. Dabei kann eine Anrechnung auf die o.g. 20 Bäume erfolgen. Im Vorfeld einer Fällung ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und eine artenschutzrechtliche Befreiung einzuholen. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen für die Bäume entsprechend der DIN 18916 vorzusehen.

8.3 Der öffentliche Grünstreifen „Abstandsgrün" ist mit einer Raseneinsaat zu versehen und 1x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Gehölzanflug / -aufwuchs ist zu verhindern. Bauliche Anlagen jedweder Art sind unzulässig, ausgenommen Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie o.ä. im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO.

8.4 Innerhalb der am Südrand des Geltungsbereichs festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Fläche für Spiel und Bewegung auf 600 m² zulässig. Die verbleibende Fläche ist als Sukzessionsfläche sich selbst zu überlassen. Gegenüber der Spiel- und Bewegungsfläche ist eine linienförmige Abpflanzung (z.B. dichte Heckenstruktur) mit geeigneten Gehölzen vorzunehmen, um ein Betreten wirksam zu unterbinden.

8.5 Der entlang der L 190 festgesetzte Lärmschutzwall ist auf der der Landesstraße zugewandten Seite mit standortheimischen Gehölzen mind. dreireihig zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Die den Privatgrundstücken zugewandte Seite ist zur Sukzession sich selbst zu überlassen und mind. 1x jährlich zu mähen.

8.6 Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Lampen wie z.B. nach unten abstrahlende, warmweiße LEDs zu verwenden.

8.7 Für sämtliche Pflanzungen sind Arten gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume: Hochstämme (ggf. auch als Heister)

Sorbus aucuparia (Eberesche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)	Betula pendula (Hängebirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Hecken und Feldgehölze: Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	

Sträucher:
Rosa canina (Hundsrose)
Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Rubus idaeus (Himbeere)

Obstbäume (Hochstämme):
Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünling

Birnen
Bosc´s Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Kirschen / Pflaumen
Dolleseppler
Brennkirsche
Frühzwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

8.8 Die genannten Pflanzmaßnahmen werden dem durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet, § 9 Abs. 1a BauGB. Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen auf den öffntl. Flächen werden durch die Gemeinde Hodenhagen in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

8.9 Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von 23.500 Werkpunkten (gemäß Städtetagsmodell) durchzuführen und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Vorgesehen ist eine Fläche aus dem Pool der Naturschutzstiftung Heidekreis. Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 12/6, Flur 1 der Gemarkung Kirchwahlingen in der Gemeinde Böhme. Es handelt sich um die Aufwertung einer Ackerfläche zu einer extensiven Streuobstwiese, HO. Die Fläche wurde ansonsten zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Fläche umfasst ein Aufwertungspotential von 40.000 Punkten.

Lageplan externe Kompensationsfläche :

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Lärmschutz
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Stand 07/2016) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind beim Beuth-Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile der Norm im Rathaus der Gemeinde Hodenhagen eingesehen werden.
Auch bei Vorliegen des Lärmpegelbereichs III ist zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse zu empfehlen, in Schlafräumen und Kinderzimmern eine separate Belüftung zu installieren.

II. Denkmalschutz
Im Waldgebiet unmittelbar östlich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Grabhügel (FStNr. 5). Im Umfeld solcher Grabhügel befinden sich oftmals weitere Bestattungsplätze.

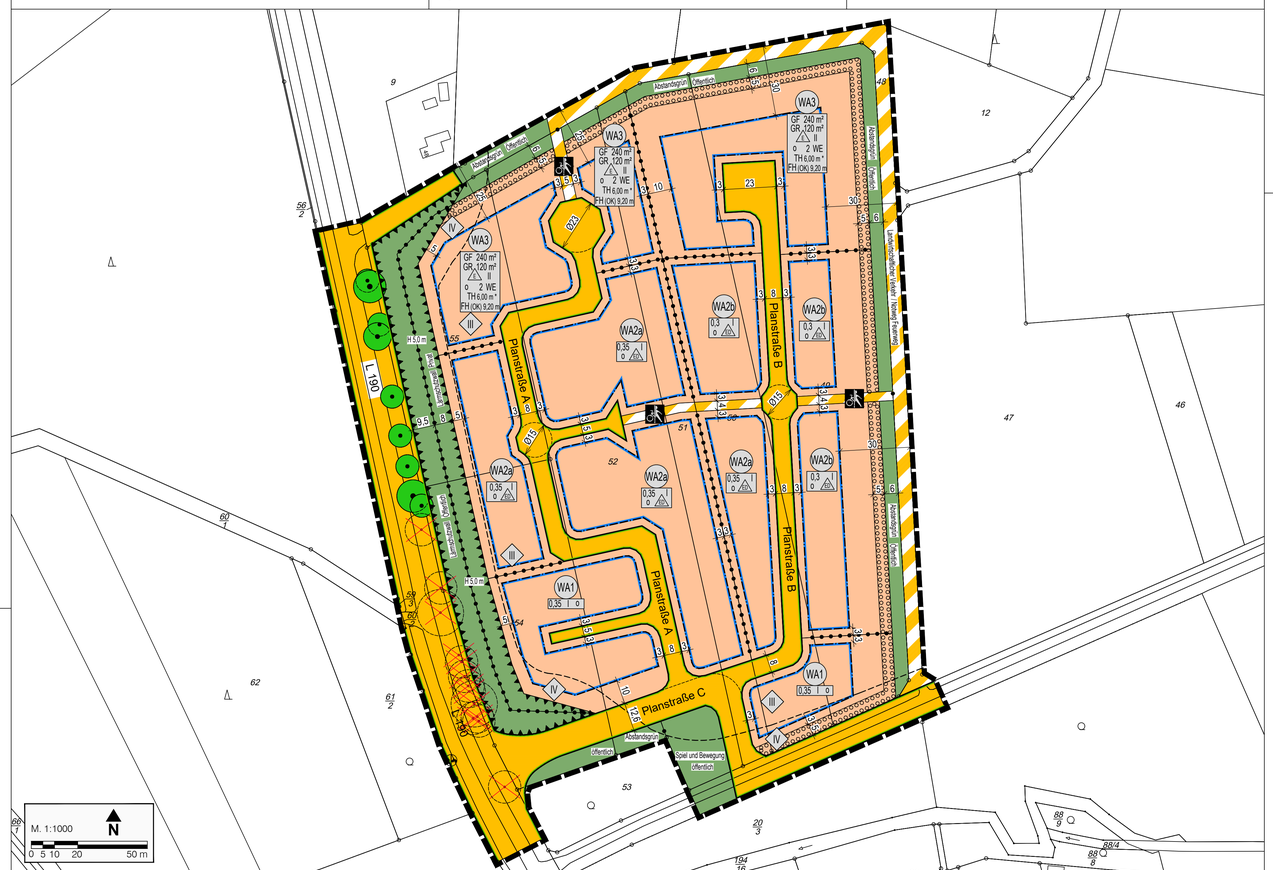
Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt.

Allgemein wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht", § 13 „Erdarbeiten" und § 14 „Bodenfunde" hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

III. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Mit Blick auf Kampfmittel wurde eine Luftbildüberprüfung vorgenommen, deren Ergebnis mit Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 26.03.2019 vorliegt (Ergebniskarte BA-2018-02154). Danach finden sich punktuell im südwestlichen Bereich des Plangebietes Stellen, die einer Sondierung bedürfen.

IV. Artenschutz
Für die Baufeldfreimachung, sind die Bestimmungen des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Etwaige Räumungen sollten im Zeitraum vom Mitte März bis Mitte Juli nicht stattfinden.



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hodenhagen am …… diesen Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hodenhagen, den

Der Gemeindedirektor L. S.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am …… die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hodenhagen, den

Der Gemeindedirektor L. S.

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN 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 baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingbostel, den

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

Unterschrift Siegel

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV der Gemeinde Hodenhagen wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, den

Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am …… dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV und der Begründung haben vom …….. bis …….. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Hodenhagen, den

Der Gemeindedirektor L. S.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat den Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am …….. als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hodenhagen, den

Der Gemeindedirektor L. S.

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV der Gemeinde Hodenhagen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

Hodenhagen, den

Der Gemeindedirektor L. S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande" mit ÖBV 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.

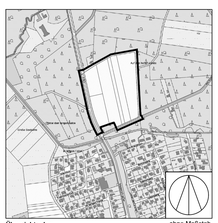
Hodenhagen, den

Der Gemeindedirektor L. S.

Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan ohne Maßstab
Plangebiet markiert Quelle: LGLN

Stand: ENTWURF - 29.05.2020 / ergänzt 13.07.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

15221