

## Lage des Geltungsbereiches

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

**Gemeinde Hambühren**

**OT Ovelgönne - Landkreis Celle**



# **Bebauungsplan Nr. 54 "Westkreisgymnasium Versonstraße"**

## **Rechtsplan**

### **Vorentwurf**



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

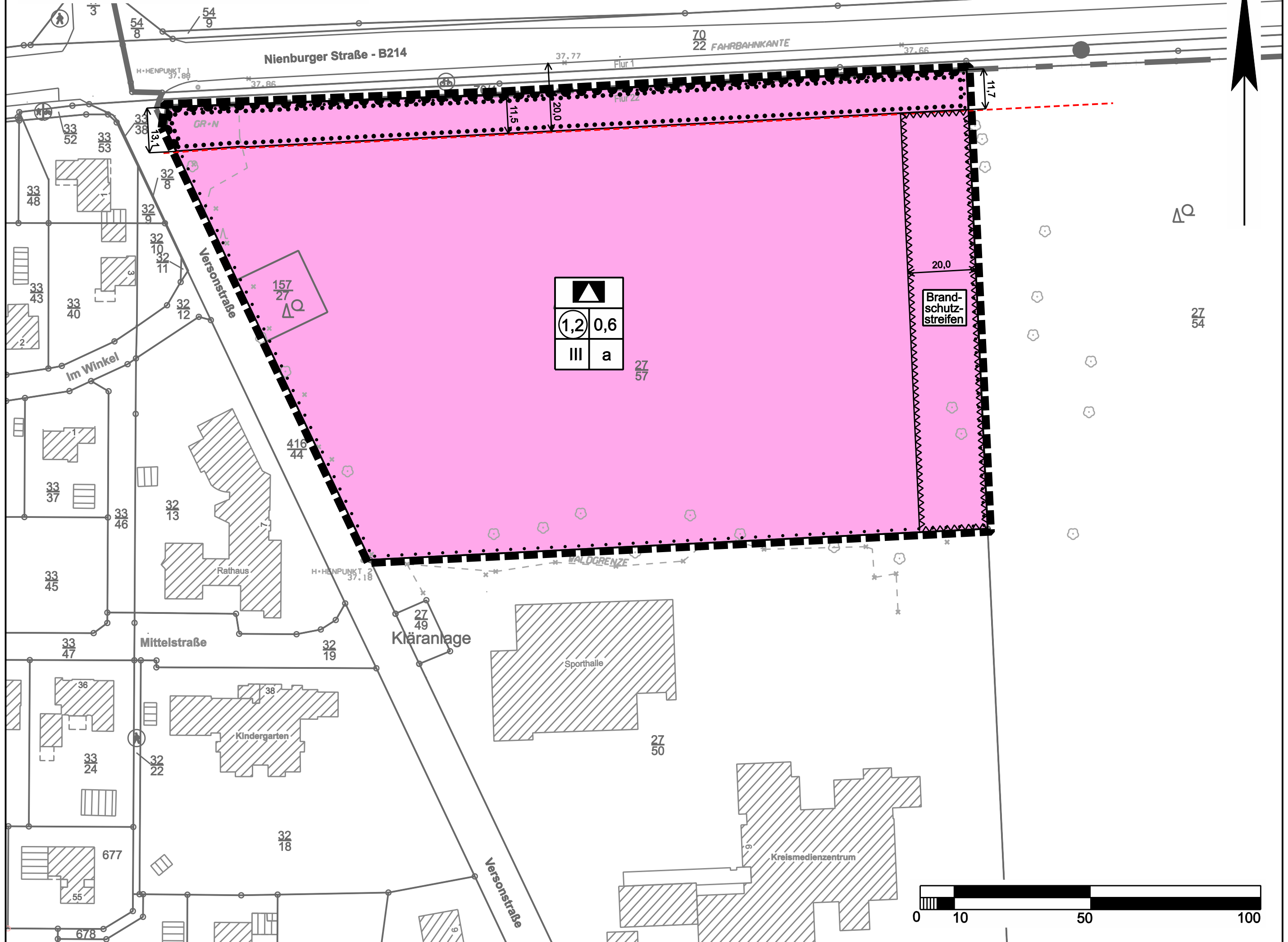
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

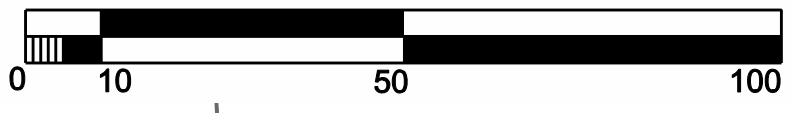
Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB

Stand: 30.07.2020

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

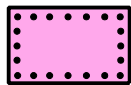


(1,2)	0,6
III	a



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



Schule

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(1,2)

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

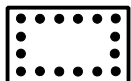
abweichende Bauweise

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

## 6. SONSTIGE PLANZEICHEN



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

Brandschutzstreifen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Bauverbotszone gem. § 9 FStrG

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

## PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

$\frac{190}{5}$

Flurstücksnummer



Bauwerk

# **Gemeinde Hambühren, OT Ovelgönne**

## **Bebauungsplan Nr. 54**

### **„Westkreisgymnasium Versonstraße“**

Stand 30.07.2020 (für §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB)

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ sind zulässig:

- Schulen und deren dazugehörigen Anlagen
- Anlagen, die mit den Schulnutzungen in Kombination stehen

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

Innerhalb des Geltungsbereichs ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

### **3. Brandschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Der gesamte Brandschutzstreifen ist grundsätzlich von jeglicher Bebauung freizuhalten; auch Garagen und Nebengebäude, wie z. B. Gartenhäuser, Schuppen etc. sind nicht zulässig. Zäune aus brennbarem Material sind ebenfalls nicht zulässig.

Der Bereich des Brandschutzstreifens ist direkt am Wald dauerhaft als 5 m breiter Wundstreifen mit Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr anzulegen. Er ist 2-mal im Jahr mit einem Mulchschnitt freizuhalten. Daran anschließend ist eine 7 m breite Passage anzulegen, die nur mit Rasen oder niedrig wachsenden Kulturen bepflanzt werden darf. Auf den folgenden 8 m ist eine offene Grünflächengestaltung ohne geschlossenen Bewuchs mit höchstens einzelnen, niedrig wachsenden Sträuchern und Laubbäumen zulässig. Sportanlagen, wie Laufbahnen oder Sportfelder, sind in diesem 8 m breiten Streifen ebenfalls zulässig.

### **4. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist grundsätzlich innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ zu versickern.

Ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich, ist eine Regenwasserrückhaltung vor Einleitung in das öffentliche Netz vorzunehmen. Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor Versickerung oder Einleitung in das öffentliche Netz zu reinigen.

Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 5. Schalltechnische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird bei Bedarf ergänzt.

## 6. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche ist eine Strauch-Baumhecke auszubilden.

Es ist eine 6-reihige Strauchhecke in Pflanzabständen von mind. 1,5 m x 1,5 m auszubilden. Für die Pflanzung sind standortgerechte Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, Strauchbreite mind. Breite 60 - 80 cm) zu verwenden und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende standortgerechte Sträucher sind miteinzubeziehen und können angerechnet werden. Die Pflanzung von Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) und Schlehdorn (*Prunus spinosa*) ist nicht zulässig.

In die Fläche ist je mind. 10 lfm 1 hochstämmiger standortgerechter Laubbaum (Stammdurchmesser mind. 12-14 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende standortgerechte, standsichere Laubbäume sind miteinzubeziehen und können angerechnet werden.

Die Pflanzmaßnahmen haben spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Baubeginn zu erfolgen.

## Nachrichtliche Übernahme

### 1. Bauverbotszone an Bundesstraßen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Entlang der Bundesstraße B 214 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

## Hinweise

### 1. Kompensationsmaßnahmen

Gemäß forstfachlichem Beitrag ergibt sich aufgrund der Werteinstufung ein Ersatzaufforstungsbedarf in Höhe von 52.100 qm.

Die erforderliche Ersatzaufforstung (für 29.080 qm) hat i.d.R. im Flächenverhältnis von 1 : 1 zu erfolgen (29.080 qm). Die darüberhinausgehende Kompensation (23.020 qm) sollte vorrangig durch andere waldbauliche Maßnahmen, wie z. B. Waldumbau, Entwicklung von Aue- und Bruchwäldern, Gestaltungs-, Wiederherstellungs- oder Erhaltungsmaßnahmen, erfolgen.

Innerhalb der waldbaulichen Maßnahmenfläche ist zudem das gesetzlich geschützte Biotop (3.980 qm Erlen- und Birkenbruchwald) im Verhältnis von 1 : 3 (= 11.940 qm) zu ersetzen. Dabei ist ein aktuell entwässertes, aber potenzielles Bruchwaldareal mit Moorbodenauflage unter standortfremder Fichten- oder Kiefernauforstung wieder zu vernässen, die Koniferen abzutreiben und mit Moorbirken sowie bei entsprechender Standorteignung anteilig mit Schwarzerlen zu bepflanzen.

In dieser Kompensationsfläche ist durch die gezielte Pflege der Moorwald (2.280 qm prioritärer FFH-Lebensraumtyp 91D0) im Verhältnis 1 : 3 (= 6.840 qm) zu entwickeln. Aus der Eingriffsfläche (= Hauptgeltungsbe- reich) sind aus dem Bereich des Birkenbruchwaldes ca. 500 m<sup>2</sup> mit 30 cm Mächtigkeit des Moorbodens zu entnehmen und in der Ausgleichsfläche im Bereich des Birkenbruchwaldes einzubauen, um Anteile der moor- typischen Bodenvegetation zu verpflanzen. Dazu ist eine fachgerechte ökologische Baubegleitung und 5-jäh- riges Pflegemanagement notwendig.

Als Ersatz für die Kompensationsmaßnahme zur Kläranlage Hambühren (Pflanzung von 1.350 Buchen) ist eine geeignete Waldfläche im Rahmen eines Waldumbaus mit 1.350 Buchen entsprechend den Standortbedin- gungen zu unterpflanzen. Für die Pflanzung ist forstliches Vermehrungsgut gemäß Forstvermehrungsgutge- setz zu verwenden. Die Entwicklung der Unterpflanzung ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Pflanzungen zu korrigieren und zu vervollständigen.

Für die naturschutzfachliche Kompensation des Schutzgutkomplexes Fläche/Boden und Wasser ist die einfa- che Aufwertung einer Fläche von 11.365 qm erforderlich.

Als Maßnahme sollte eine Entsiegelung von Flächen in der Gemeinde Hambühren vorgenommen werden. Sofern dies nicht möglich ist, sollten Entsiegelungen in anderen Gemeinden oder alternativ Aufforstungs-/An- pflanzungsmaßnahmen vorgenommen werden.

[Die Kompensationsflächen und -maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert und bei Bedarf in die textlichen Festsetzungen übernommen.](#)

[Der erforderliche Waldersatz wird über einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss festgelegt.](#)

## **2. Gesetzlich geschütztes Biotop**

Innerhalb des Waldes befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop (Erlen- und Birkenbruchwald). Für die- ses ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatschG erforderlich.

## **3. Brandschutz**

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge auf den privaten Grundstücken zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Grundstücks ist durch den Eigentümer sicher zu stellen (z. B. durch Löschwasserbrunnen). Zur Verpflichtung wird zwischen der Gemeinde Hambühren und dem Grundstücksei- gentümer ein entsprechender Vertrag geschlossen.

## Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hambühren den Bebauungsplan Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

(Siegel)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambühren, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

.....

Bürgermeister

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Hambühren, Gemarkung Hambühren, Flur 22

Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020  LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg, Katasteramt Celle

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.06.2020)

Celle, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Planverfasser/in

## Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren hat in seiner Sitzung die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_ statt.

Hambühren, \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister



## Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. \_\_ und nachrichtlich durch Aushang vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ für die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ausgelegt. Im Zeitraum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_.\_\_.\_\_\_\_ fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ statt.

Hambühren, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hambühren hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hambühren, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des den Bebauungsplanes Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. \_\_ bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ tritt der Bebauungsplan Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ in Kraft.

Hambühren, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister

## **Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 „Westkreisgymnasium Versonstraße“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Hambühren, \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....

Bürgermeister

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)