

## Wohnbaugrundstücke in Hodenhagen "Auf dem Hohen Lande"



- Voll erschlossen
- Bebauungsrichtlinie: Bebauungsplan
- Grundstücksgrößen ca. 497m<sup>2</sup> - 1.571m<sup>2</sup>
- Bebaubar ab: ca. November 2022
- Bauverpflichtung: 4 Jahre

**Kaufpreis: ab 56.658,00 EUR**

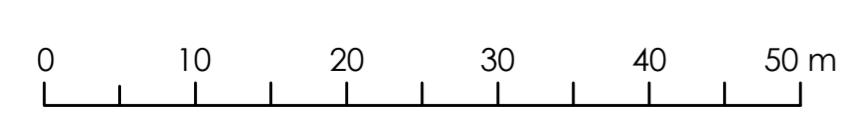
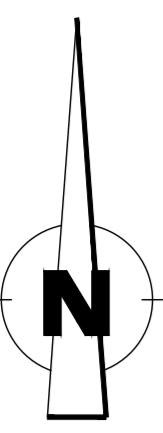
- keine Käufercourtage -



**S-Immobilien**  
Cord Bösenberg  
05161 601-225  
[s-immobilien@ksk-walsrode.de](mailto:s-immobilien@ksk-walsrode.de)







**Lageplan**  
 Dies ist keine Ausführungszeichnung!  
 Grundstücksgrößen, die Platzierung von Gebäuden und Bepflanzungen sind ca.-Angaben.

**Plangrundlage:**  
 H&P INGENIEURE GbR  
 29614 Soltau und 30880 Loatzten  
 H&P INGENIEURE GbR  
 29614 Soltau und 30880 Loatzten  
 Dipl.-Ing. Manfred Sellz  
 27374 Vissehlöviede

Bebauungsplan Nr. 34  
 "Auf dem hohen Lande"  
 Bauabzugs- und Erschließungsvorschlag  
 Bauabzugsplan Nr. 34  
 "Auf dem hohen Lande"  
 Lageplan  
 mit Flächenangaben

- Asphalt Fahrbahn
- Betonpflaster Fahrbahn
- Betonpflaster Stellplatz
- Betonpflaster Gehweg
- Schotter/Spillt Geh- und Radweg
- Bankette
- Seitenbereich / Mulde
- Grünfläche
- Gehölz - Bestand
- Gehölz - Fällung
- Gehölz - Pflanzung
- Leuchte
- Baugrenze

Dies ist keine Ausführungszeichnung!

Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft  
 Südheide GmbH & Co. KG, Walsrode

Gemeinde Hohenhagen  
 Erschließung B-Plan 34  
 "Auf dem Hohen Lande"

Einteilung Grundstücke  
 Lageplan

A-2521-184-20 - 04.02.2022 - AT - cs - 1:500





# Baugrundstücke in Hodenhagen "Auf dem Hohen Lande"

Stand: 07.11.2022

GS Nr.	Obj.Nr.	Grundstücksgröße (in qm)	Kaufpreis (in €)*	Zahl der Vollgeschosse	Anzahl WE max.	GFZ
1	1863 - 01	1.212	179.376,00 €	1	WA1	0,35
2	1863 - 02	1.280	189.440,00 €	1	WA1	0,35
3	1863 - 03	939	107.046,00 €	1	WA2a	0,35
4	1863 - 04	940	107.160,00 €	1	WA2a	0,35
5	1863 - 05	847	96.558,00 €	1	WA2a	0,35
6	1863 - 06	837	95.418,00 €	1	WA2a	0,35
7	1863 - 07	1.006	119.714,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
8	1863 - 08	1.313	156.247,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
9	1863 - 09	1.088	134.912,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
10	1863 - 10	811	100.564,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
11	1863 - 11	768	91.392,00 €	1	WA2a	0,35
12	1863 - 12	773	91.987,00 €	1	WA2a	0,35
13	1863 - 13	738	87.822,00 €	1	WA2a	0,35
14	1863 - 14	726	86.394,00 €	1	WA2a	0,35
15	1863 - 15	880	130.240,00 €	1	WA1	0,35
16	1863 - 16	959	141.932,00 €	1	WA1	0,35
17	1863 - 17	547	62.358,00 €	1	WA2a	0,35
18	1863 - 18	577	65.778,00 €	1	WA2a	0,35
19	1863 - 19	705	80.370,00 €	1	WA2a	0,35
20	1863 - 20	820	97.580,00 €	1	WA2a	0,35
21	1863 - 21	731	86.989,00 €	1	WA2a	0,35
22	1863 - 22	646	76.874,00 €	1	WA2a	0,35
23	1863 - 23	685	81.515,00 €	1	WA2a	0,35
24	1863 - 24	642	76.398,00 €	1	WA2a	0,35
25	1863 - 25	571	70.804,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
26	1863 - 26	1.175	145.700,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>

27	1863 - 27	1.234	153.016,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
28	1863 - 28	1.166	144.584,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
29	1863 - 29	899	106.981,00 €	1	WA2b	0,3
30	1863 - 30	740	88.060,00 €	1	WA2b	0,3
31	1863 - 31	698	83.062,00 €	1	WA2b	0,3
32	1863 - 32	656	78.064,00 €	1	WA2a	0,35
33	1863 - 33	583	69.377,00 €	1	WA2a	0,35
34	1863 - 34	688	78.432,00 €	1	WA2a	0,35
35	1863 - 35	497	56.658,00 €	1	WA2a	0,35
36	1863 - 36	915	135.420,00 €	1	WA1	0,35
37	1863 - 37	1.300	192.400,00 €	1	WA1	0,35
38	1863 - 38	785	93.415,00 €	1	WA2b	0,3
39	1863 - 39	781	92.939,00 €	1	WA2b	0,3
40	1863 - 40	781	92.939,00 €	1	WA2b	0,3
41	1863 - 41	781	92.939,00 €	1	WA2b	0,3
42	1863 - 42	768	91.392,00 €	1	WA2b	0,3
43	1863 - 43	788	93.772,00 €	1	WA2b	0,3
44	1863 - 44	800	95.200,00 €	1	WA2b	0,3
45	1863 - 45	800	95.200,00 €	1	WA2b	0,3
46	1863 - 46	1.571	194.804,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
47	1863 - 47	1.568	194.432,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>
48	1863 - 48	1.098	136.152,00 €	2	WA3	GF: 240 m <sup>2</sup> GZ: 120 m <sup>2</sup>

**Bitte den Bebauungsplan (im Exposé enthalten) beachten.**

- WA 1      GFZ 0,35      1 Vollgeschoss  
- Einzelhaus: max. 2 WE  
- Doppelhaushälfte, Reihen- u. Kettenhäuser: max 1 WE  
- Mehrfamilienwohnhäuser: max 4 WE (bei ausschließlich dem Seniorenwohnen dienende Häuser auch mehr Wohneinheiten möglich)
- WA 2a      GFZ 0,35      1 Vollgeschoss  
- Einzelhaus: max. 2 WE  
- Doppelhaushälfte max. 1 WE
- WA 2b      GFZ 0,30      1 Vollgeschoss  
- Einzelhaus: max. 2 WE

WA 3            GF: 240 m<sup>2</sup>    - Doppelhaushälfte max. 1 WE  
                  GZ: 120 m<sup>2</sup>    2 Vollgeschosse  
                                 - Einzelhäuser, max 2 WE  
                                 Traufhöhe max: 6,00 m / Firsthöhe max. 9,20 m

alle Gebiete: offene Bauweise

Stand: 07.11.2022





# Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hodenhagen  
Gemarkung: Hodenhagen  
Flur: 7 Flurstück: 49/21

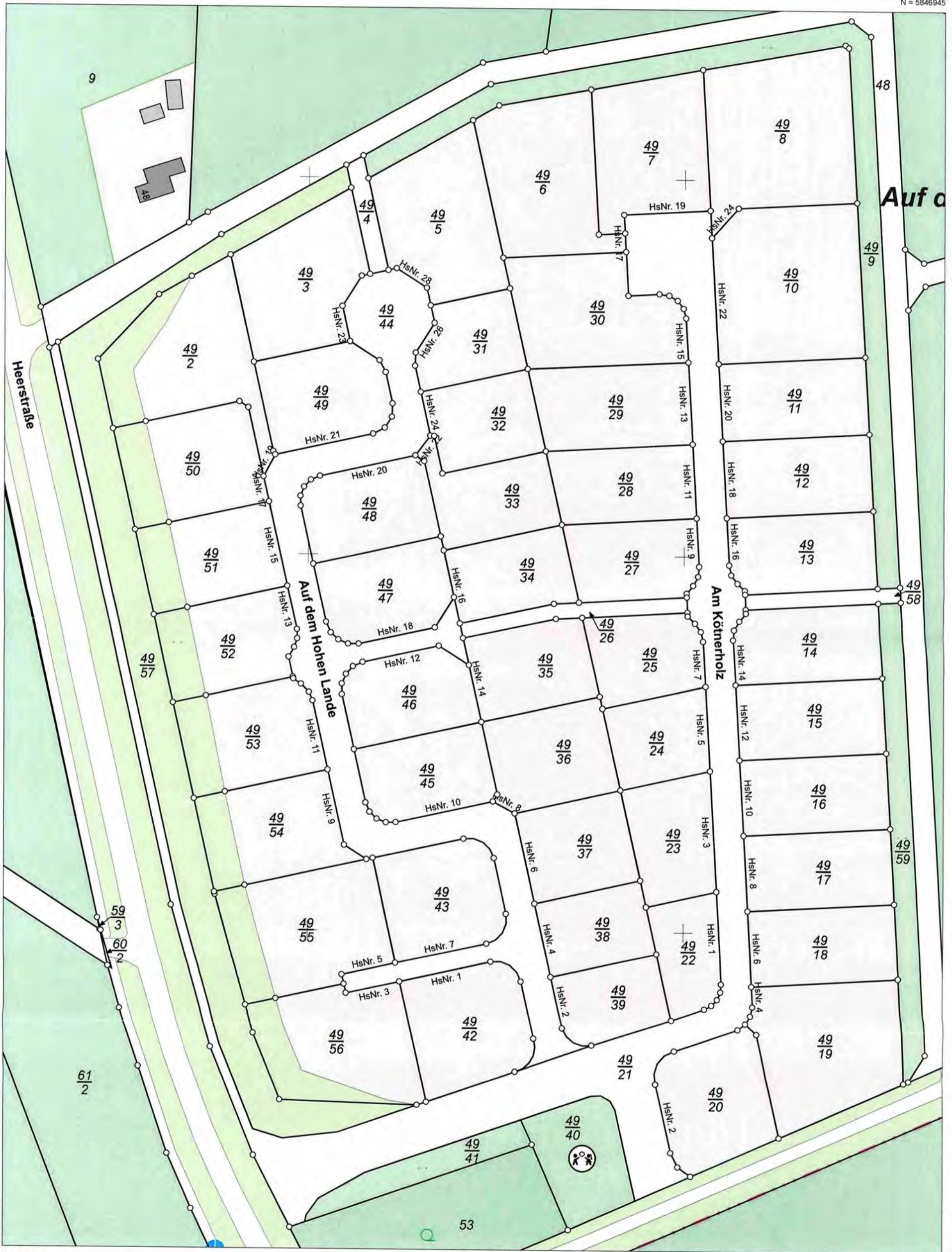
# Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 14.09.2022  
Aktualität der Daten 10.09.2022

N = 5846945

E = 32539369



E = 32539119

N = 5846615

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

### Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingbostel -  
Vogteistraße 6  
29683 Bad Fallingbostel

### Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
- Katasteramt Fallingbostel -  
Vogteistraße 6  
29683 Bad Fallingbostel

Zeichen: 083-E6-126-2022

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.



PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnr.

PLANZEICHENLEGENDE

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

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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 6,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß, vgl. § 2 der ÖBV

FH 9,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß, vgl. § 2 der ÖBV

Abweichende Regelung für Flachdächer, vgl. § 2 der ÖBV

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrflächen 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)

Abgänger Einzelbaum

Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Abgrenzung vom Lärmpegelbereich,

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.06.2020.
BauNutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerordnung 1950 - PlanZ) 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 Erdgeschossfertiglufbodens 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 Erdgeschossfertiglufboden nicht überschreiten. Die Firsthöhe / Gebäudeoberkante (oberster Punkt der Dachfläche) darf das Maß von 9,20 m über Erdgeschossfertiglufboden nicht überschreiten. Abweichend davon gilt für Flachdächer: Die Attikahöhe darf max. 6,80 m über Erdgeschossfertiglufboden 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 symmetrisch 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 Dachfahren
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 Dachtauten 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 Schütungen) 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 Umfangs nicht zulässig. Ausnahmen - hier Lärmschutzwall - bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, § 24 Abs. 7 NStRG. 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 Teilbaugebiete 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 60 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 öfftl. 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 Schallschutzmaßnahmen 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 Luftschallschuldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tabelle 8, DIN 4109) sind bei Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel (in dB(A)), erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB. Rows III, IV.

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 Erdgeschoss 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 Einnurwohnräumen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschallschuldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht überschritten werden.

§ 8 Naturschutzrisch-grünordnerische Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a BauGB
8.1 Pro Wohnbaugrundstück ist ein standortheimischer Laubbaum (StLU 12/14 cm) / Obstbaum gem. Pflanzliste aller 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 7 Stück 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 Grundlände von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bepflanzungsplanes zu bepflanzen.

8.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind, sinnfällig aufgeteilt im westlichen und östlichen Baubereich, mind. 20 Laubbäume als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm im Straßenverlauf zu pflanzen. Die innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße L 190 vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten, soweit diese entsprechend zum Erhalt festgesetzt sind. Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18916 vorzusehen. Hinsichtlich der abgängigen Bäume gilt: Im Vorfeld der Fällung des betroffenen Ahornbaums sind zwei Astlöcher in eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen (Sicht- bzw. videodokumentologische Kontrolle der Astlöcher). Bei Bedarf sind Sicherungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.3 Der öffentliche Grünstreifen „Abstandsgrün“ ist mit einer Rasensaat aus Regiosaat der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu versehen und 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut 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 Stück 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 im 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 (vgl. auch als Heisten)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Betula pendula (Hängebirke)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche)

Table with 2 columns: Hecken und Feldgehölze: Heister, Corylus avellana (Hasel), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Waldkirche), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rubus idaeus (Himbeere)

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

Obstbäume (Hochstämmle): Apfel, Krieger's Dickstiel, Danziger Kantenapfel, Kasseler Renette, Aderstleber Cavill, Sulinger Grünlung

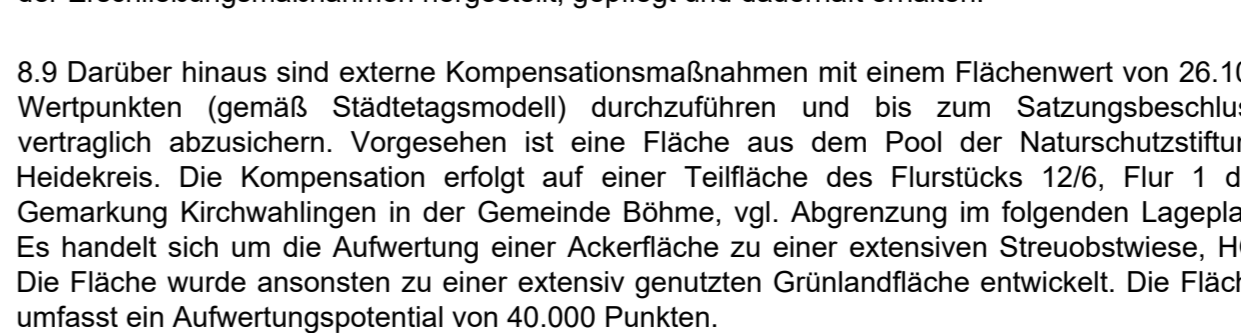
Birnen: Bosc's Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Kirschen / Pflaumen, Dolleseppler, Brennkirsche, Frühzwetsche

oder jeweils verwandte standortheimische Arten.

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

8.9 Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen mit einem Flächenwert von 26.100 Wertpunkten (gemäß Städtetagsmodell) durchzuführen und bis zum Satzungsbeschluss vertraglich abzusichern. Vorgehen ist eine Fläche aus dem Pool der Naturschutzstiftung Heidekreis. Die Kompensation erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks 12/6, Flur 1 der Gemarkung Kirchwahlungen in der Gemeinde Böhmte, vgl. Abgrenzung im folgenden Lageplan. Es handelt sich um die Aufwertung einer Ackerfläche zu einer extensiven Streusubstweise. HO. Die Fläche wurde ansonsten zu einer extensiv genutzten Grünlandfläche entwickelt. Die Fläche umfasst ein Aufwertungspotential von 40.000 Punkten.

Lageplan externe Kompensationsfläche:



Der Entwurf des Bepflanzungsplans 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.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bepflanzungsplans 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 Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat den Bepflanzungsplan 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.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bepflanzungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.

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

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NrkMVG) und der §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hodenhagen am ... diesen Bepflanzungsplan 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.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit ÖBV und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bepflanzungsplans Nr. 34 „Auf dem Hohen Lande“ mit Ö



## Zuständigkeiten

<u>Anschriften von Behörden und Versorgungsträgern für das Baugebiet "Auf dem Hohen Lande" in Hodenhagen</u>		
Samtgemeinde Ahlden Bahnhofstr. 30 29693 Hodenhagen	Allgemeine Bauinformationen  Entwässerungsantrag  Erschließung des Baugebietes (Zufahrten etc.)	Tel. 05164/9707-70  E-Mail samtgemeinde@ahlden.eu
Stadtwerke Böhmetal Poststr. 4, 29664 Walsrode	Hausanschlusskosten Gas, Wasser	Tel. 05161/6001-0
Avacon AG Schillerstr. 3, 35380 Helmstedt	Hausanschlusskosten Strom	Tel. 05351/3996909
Finanzamt Soltau Winsener Str. 34a, 29614 Soltau	Grunderwerbssteuerstelle	Tel. 05191/807-666
Amtsgericht Walsrode Lange Str. 29, 29664 Walsrode	Grundbuchsachen	Tel. 05161/6007-0
Katasteramt Vogteistr.6, 29683 Bad Fallingbostel	Qualifizierter Lageplan, etc.	Tel. 05162/45-0
htp GmbH Mailänder Straße 2 30539 Hannover	Glasfaser	Tel. 0800/2229111 (kostenlose Hotline)





Cord Bösenberg

**Grundstücks-  
finanzierung  
für 3,00% Zinsen p.a.\***



## Baugebiet in Hodenhagen/Samtgemeinde Ahlden: „Auf dem Hohen Lande“

Telefon 05161 601-225 · [ksk-walsrode.de/immobilien](http://ksk-walsrode.de/immobilien)  
[s-immobilien@ksk-walsrode.de](mailto:s-immobilien@ksk-walsrode.de)



Gültig für die Grundstücksfinanzierung im Baugebiet „Auf dem Hohen Lande“ in Hodenhagen, bonitätsabhängig für Darlehensbeträge ab 20.000,00 € bis zur vollen Kaufpreishöhe, Sollzinsbindungsfrist 60 Monate, gebundener Sollzinssatz 3,00 % p.a.

\*Beispiel: 3,04 % effektiver Jahreszins und 2,00 % Tilgung p.a. bei 100.000,00 € Nettodarlehensbetrag, 60 Monate Sollzinsbindungsfrist und einem Sollzinssatz von 3,00 % p.a.