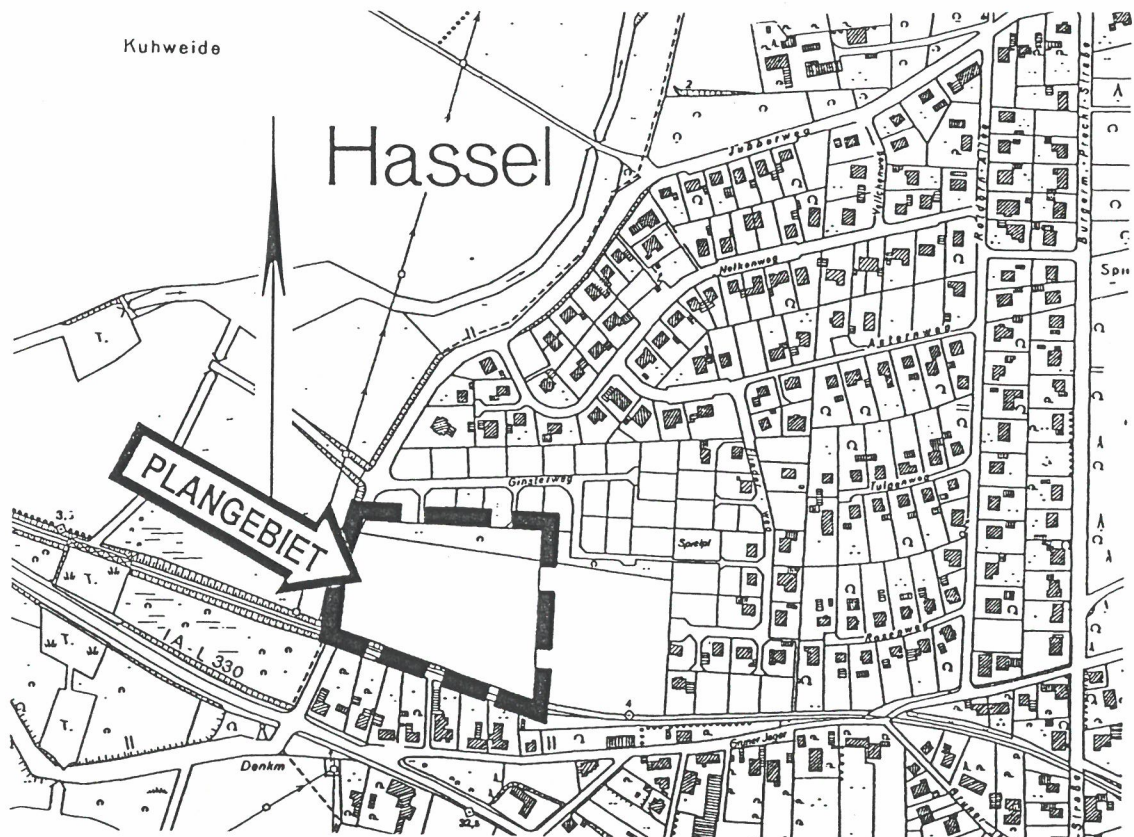


GEMEINDE HASSEL (WESER)

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 20
"JÜBBER IV"**



URSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber : Gemeinde Hassel(Weser)
Bahnhofstr. 53
27324 Eystrup

Stand : Juni 2003

Bearbeitung und Verfassung:



tel.05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Eystrup

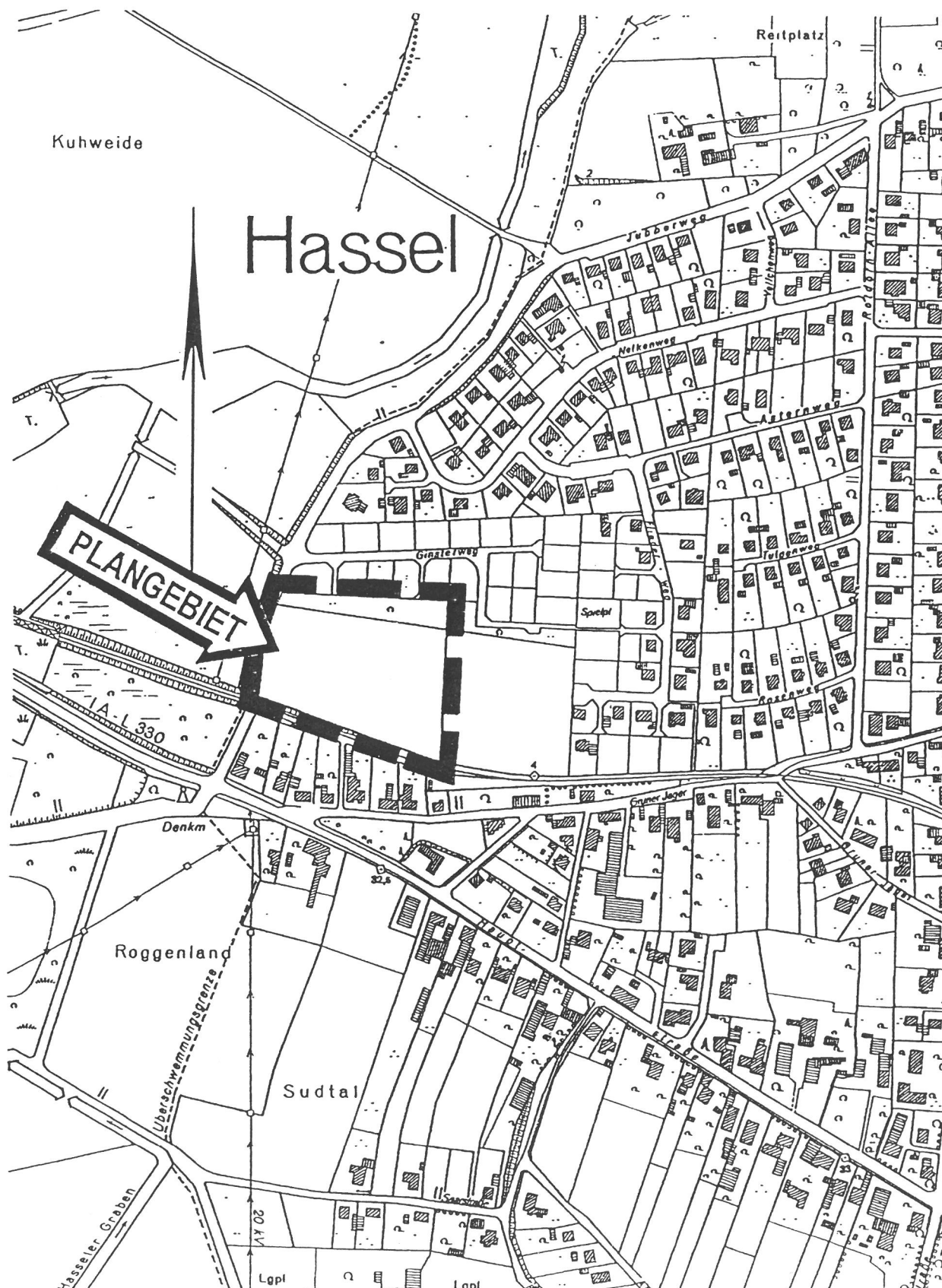
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeverordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

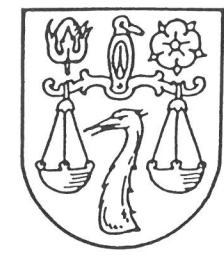


WA
I
o
ED
0,4
0,4

WA	I	o	ED	0,4	0,4
----	---	---	----	-----	-----

WA	I	o	ED	0,4	0,4
----	---	---	----	-----	-----

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.



GEMEINDE
HASSEL
(WESER)

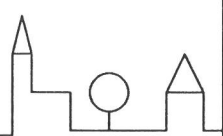
BEBAUUNGSPLAN
NR. 20
"JÜBBER IV"

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

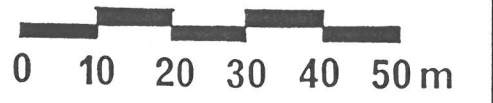
STAND : Juni 2003

planungsbüro



rolf unger
dipl.-ing./Architekt
31608 marklohe
fax 05021/910002

wacholderweg 13
Tel. 05021/911211




PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

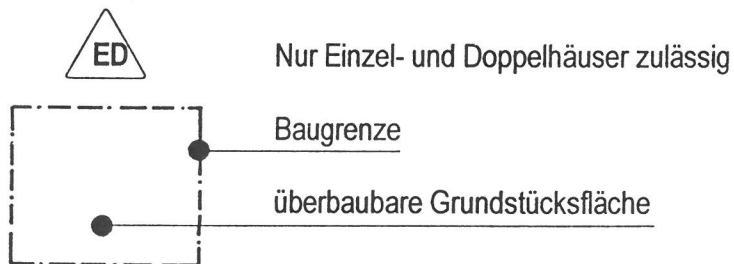
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet
---	------------------------



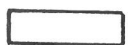

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
	Geschossflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinien
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Transformatorstation

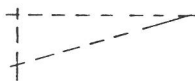
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen, die von sicht-
behindernden und baulichen Anlagen
freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB**

Pro Baugrundstück, das an eine Versickerungsmulde der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt, ist nur max. eine, max. 4 m breite Zufahrt zulässig.

- 2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB**
 - 2.1** Das innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist zu erhalten.
Die partiell geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten.

 - 2.2** Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen, begrüneten Mulden innerhalb dieser Flächen durch den belebten Oberboden zu versickern. Die Begrünung ist zu erhalten.
Die partiell geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten.

- 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB**
 - 3.1** Innerhalb der 8 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens alle 15 m standortheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Baumarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).
Pflanzgrößen: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.

 - 3.2** Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück, ein einheimischer Laubbaum der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum der folgenden Listen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Standortheimische Laubbäume:
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Sandbirke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Pflanzgrößen: Hochstämme, 2 x verpflanzt, mit mind. 10 – 12 cm Stammumfang.

Obstbaumhochstämme:

Apfelsorten: Coulons Renette, Geflammerter Kardinal, Graue Herbstrenette, Winterrambur, Luxemburger Renette, Purpurroter Cousinot, Kaiser Wilhelm, Charlamowsky, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Edelapfel, Purpurroter Cousinot, Jakob Fischer, Jakob Lebel.

Süßkirschen.

Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes.

Umsetzung der Maßnahmen

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen sind die Versickerungsmulden gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 herzustellen. In der der Herstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode sind die Bäume gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.1 in die öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.

4 Einfriedung von Grundstücken § 15 NBauO

Die Baugrundstücke entlang dem Bahngelände sind zur Vermeidung von Unfällen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung mit einer mindestens 1 m hohen Einfriedung ohne Öffnung zu versehen.

HINWEISE

1. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplanes sind innerhalb des Flurstücks 72 der Flur 15 in der Gemarkung Hassel 3.400 m² Fläche spätestens in der dem Beginn von Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der folgenden Listen zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu umzäunen, zu einem naturnahen, freiwachsenden Gehölz zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Standortheimische Bäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sandbirke (*Betula pendula*).

Pflanzgrößen: mind. 2 x ver. Heister, mind. 150 – 175 cm hoch.

Standortheimische Sträucher:

Weißdorn (*Crataegus laevigata / monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Pflanzgrößen: mind. 2 x ver. Sträucher, mind. 60 – 100 cm hoch.

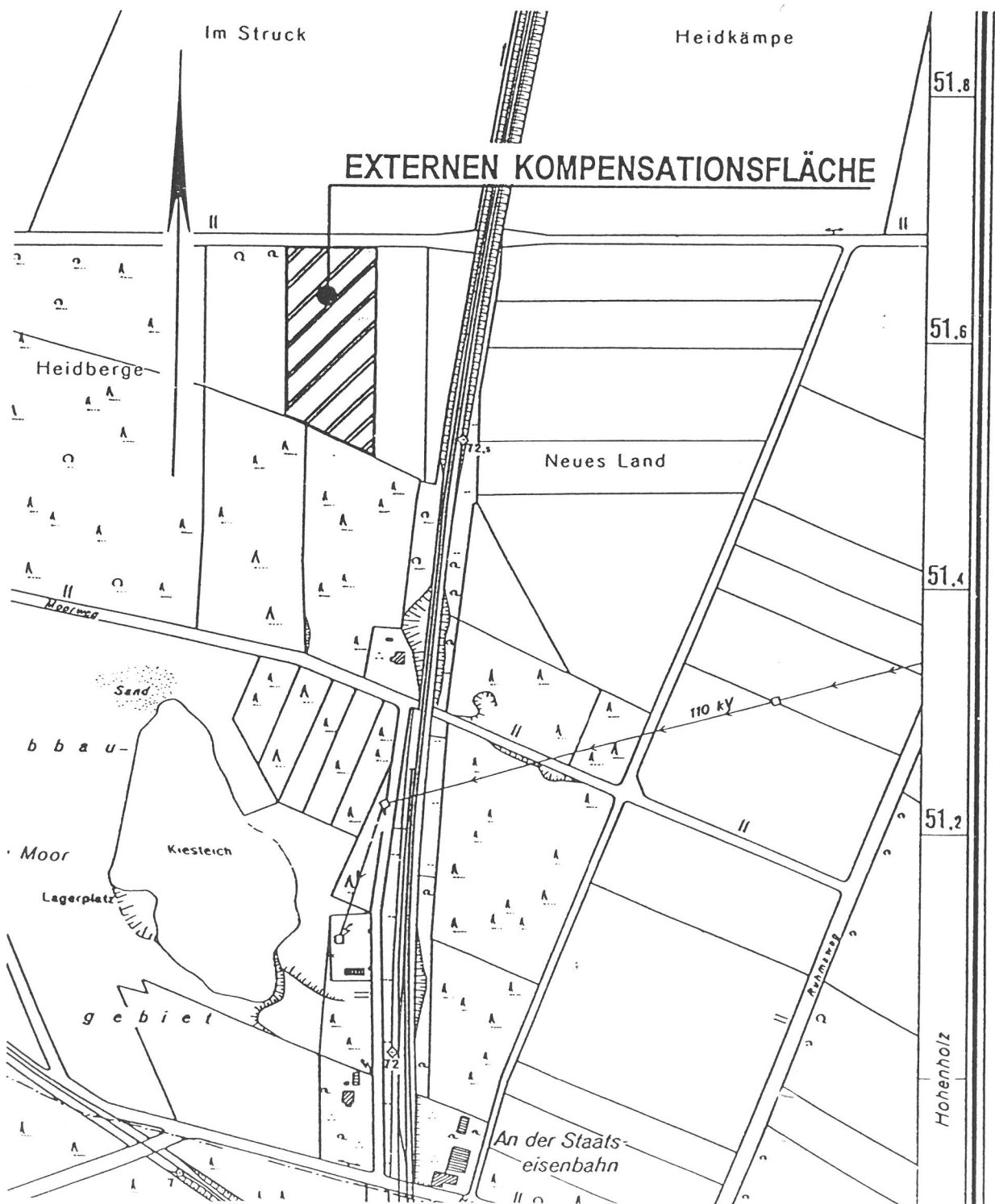
Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1 m x 1,50 m zu pflanzen. Das Verhältnis von Sträuchern zu Bäumen soll 9 : 1 betragen. Die Bäume sind gleichmäßig auf der Ausgleichsfläche zu verteilen.

2. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE, M 1 : 5000

Gemarkung Hassel/ W.
Flur 15 / Flurstück 72 (Teilfläche)
Gesamtgröße: 11.221 qm
Kompensationsflächengröße: 3.400 qm



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtfelder

Beide Sichtflächen sind längs dem Gleich in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante sowie längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenfahrbahn auf Dauer von Sichthindernissen (z.B. Bewuchs und Bebauung) freizuhalten.

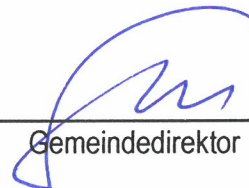
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** diesen Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.



Bürgermeister

Hassel (Weser), den 31.10.2003



Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **24.02.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **18.06.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Eystrup, den 05-09.2003



Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000

Gemarkung Hassel, Flur 1

Geschäftsnachweis L4 – 98/2003

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.03.2003).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.


Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg (Weser)

- Katasteramt -

Planverfasser

planungsbüro 
rolf unger
dipl.-ing/architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

01.07.2003

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **24.02.2003** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **28.06.2003** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben **vom 09.07.2003 bis 11.08.2003** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eystrup, den 05.09.2003



Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden amortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vombis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eystrup, den

.....
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **29.10.2003** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den 31.10.2003



Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 20 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.11.2003
ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.11.2003 rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den 17.12.2003



Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den.....

Gemeindedirektor