

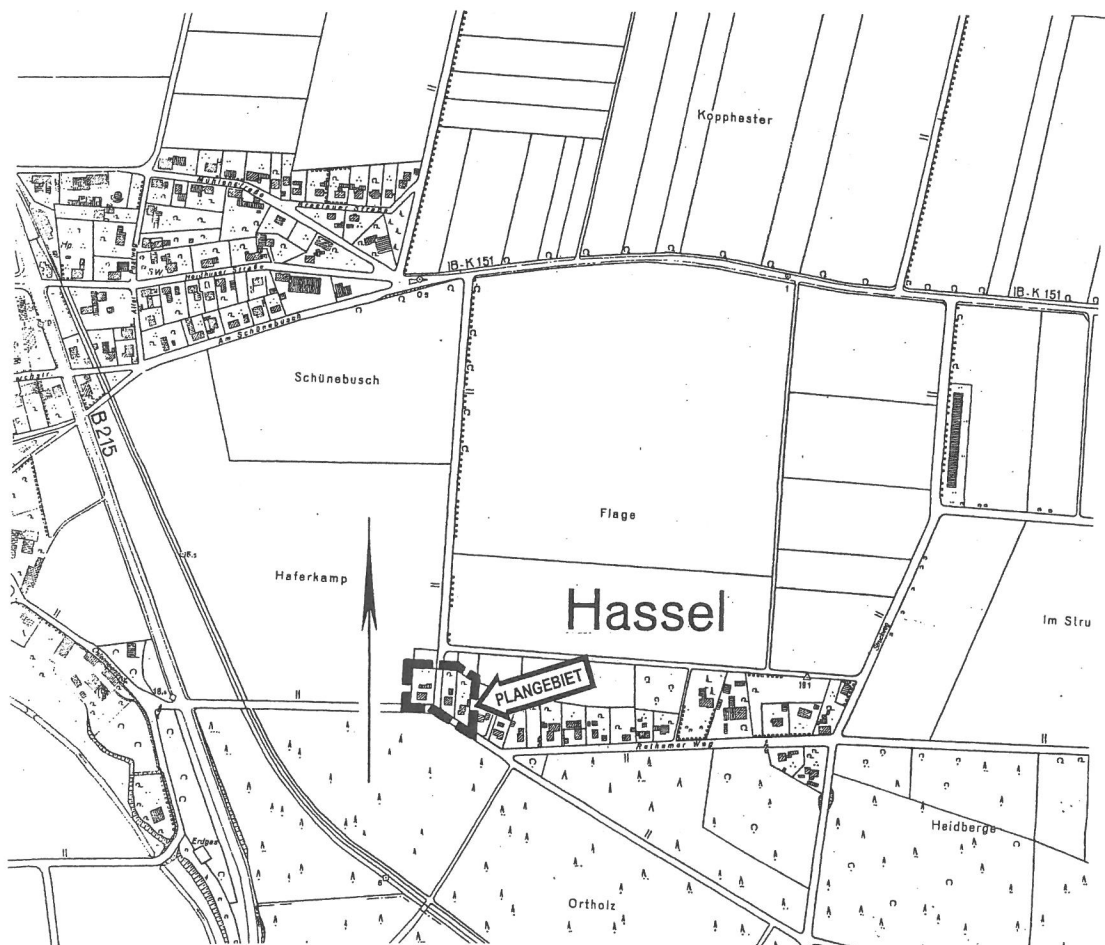


GEMEINDE HASSEL (WESER)

BEBAUUNGSPLAN

NR. 22

"RETHEMER WEG / AN DER FLAGE"



ABSCHRIFT

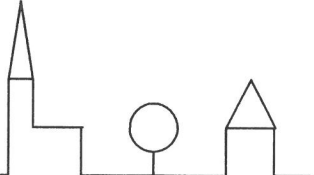
Impressum

Stand : März 2007

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger
dipl.-ing.
architekt

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

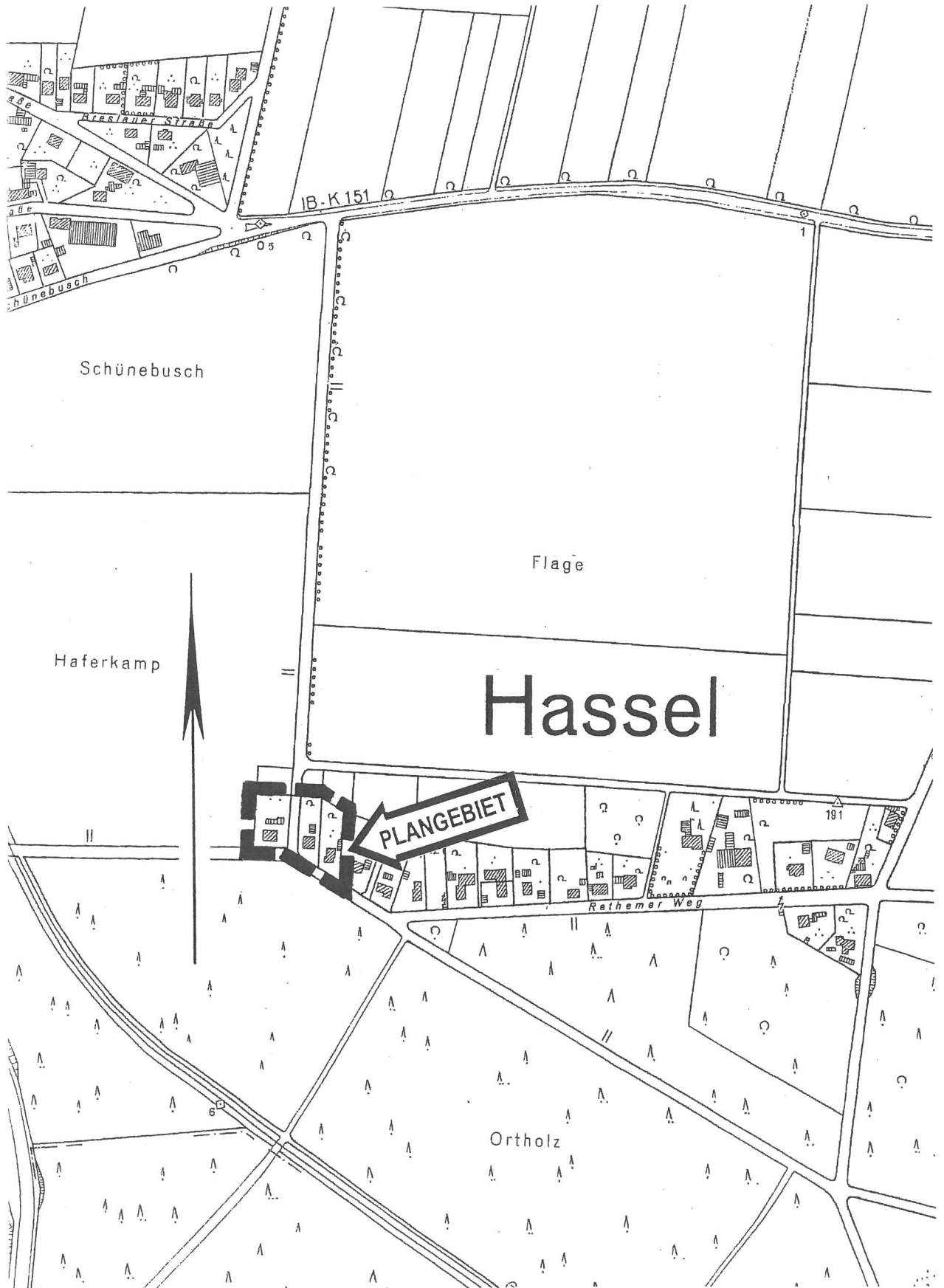
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)

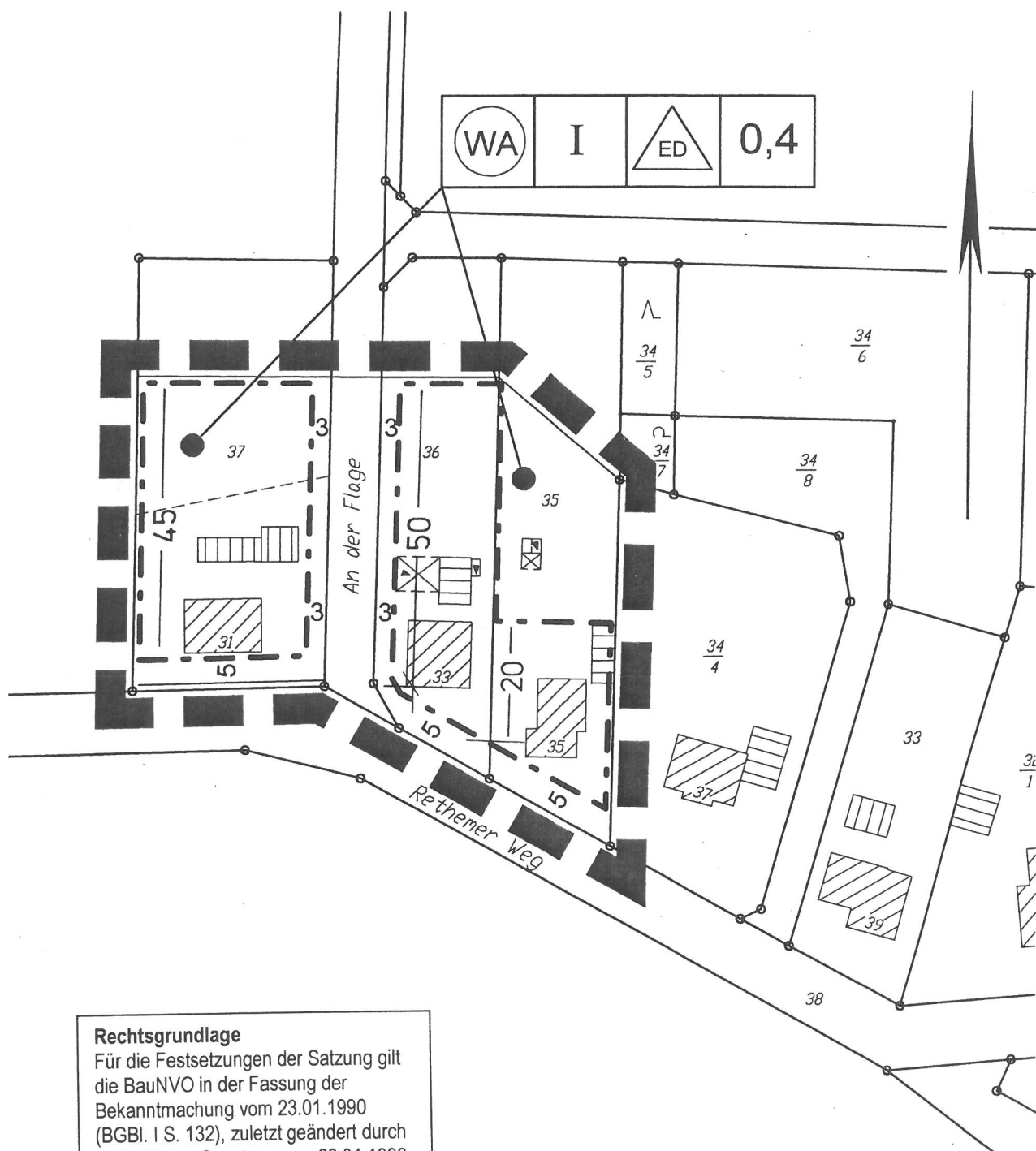
Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen 



PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen 



Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

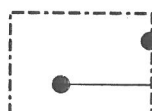
I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes 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.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

2. Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

2.1. Die Kompensation für die östlichen Bereiche des Bebauungsplanes erfolgt durch Festsetzung einer Ausgleichszahlung zur Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen an den Landkreis Nienburg. Die Ausgleichsbeträge des Ökofonds unterliegen der laufenden Anpassung an die Marktpreise. Die Modalitäten zur Zahlung in den Ökofonds sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Hassel unter Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg vertraglich zu regeln.

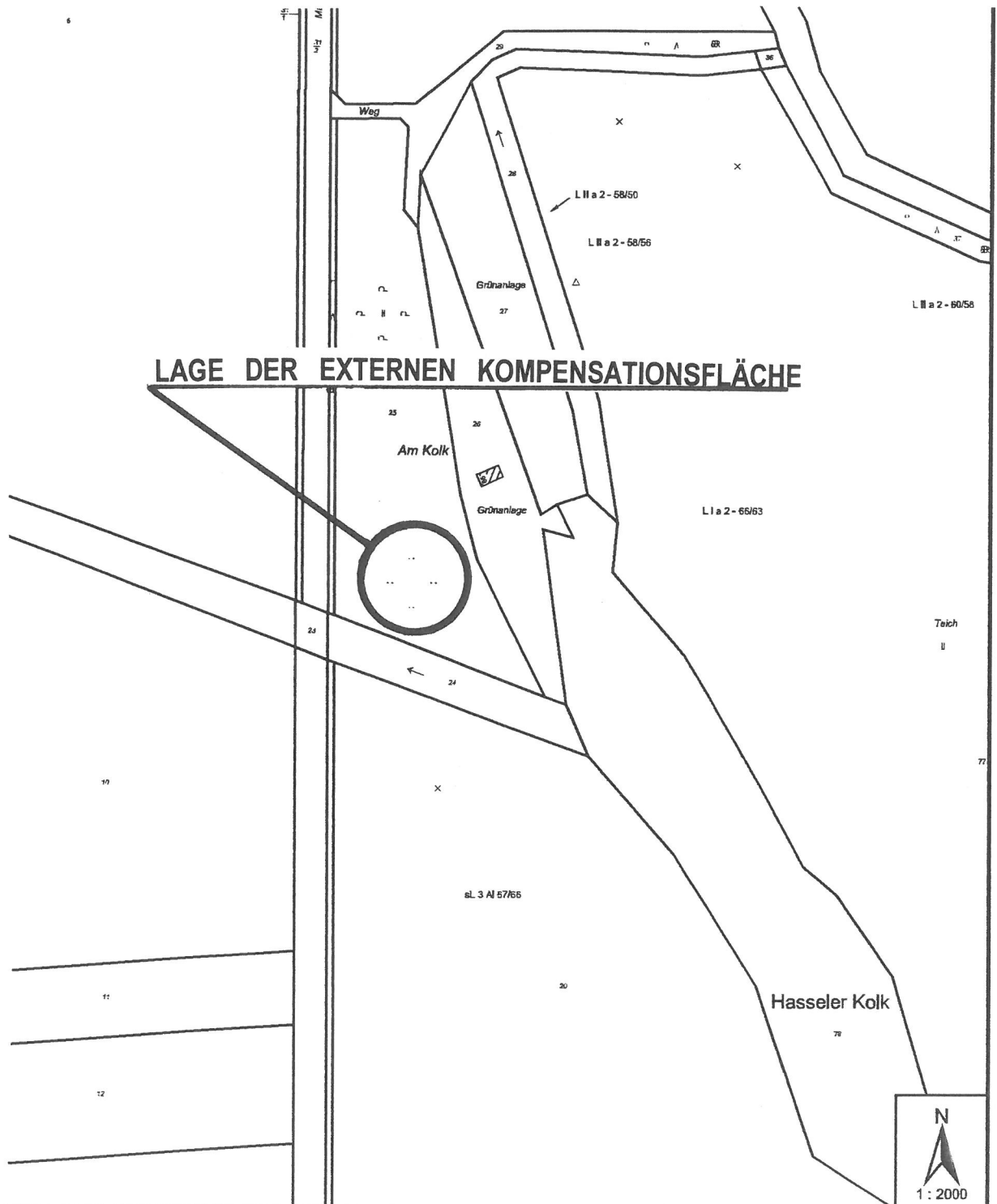
2.2. Als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes werden für die westlichen Bereiche des Plangebietes Teilbereiche des Flurstücks 25 in der Flur 5 in der Gemarkung Hassel zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist hier die Sicherung einer extensiven Grünlandnutzung. Es gelten die Punkte der Leitlinien für die Grünlandbewirtschaftung, wie im Anhang beigefügt. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde sowie durch Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

3. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Hassel (Weser) ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Hassel (Weser) darf mit den Kosten nicht belastet werden.

LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung: Hassel (Weser)
Flur: 5, Flurstück: 25 tlw.
Kompensationsflächengröße: 2.880 m²



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** diesen Bebauungsplan Nr. 22 "RETHEMER WEG / AN DER FLAGE" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 29.05.2007

gez. Kesebohm
Bürgermeister

Siegel

gez. Egen
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **04.05.2006** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "RETHEMER WEG / AN DER FLAGE" beschlossen.

Eystrup, den 29.05.2007

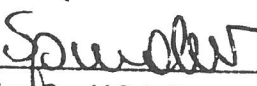
gez. Egen
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hassel, Flur 16

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 2006). 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.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).
31582 Nienburg (Weser), den 03. Mai 2006

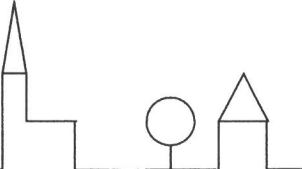

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

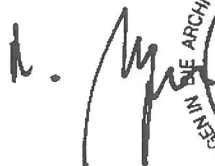


PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de


rolf unger
dipl. - ing.
architekt





FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 hat am **15.05.2006** um 15.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Samtgemeinde Eystrup, Bahnhofstr. 53, 27324 Eystrup stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am **09.05.2006**.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen

Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **15.05.2006 bis 01.06.2006** stattgefunden.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat am **04.05.2006** 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 **31.05.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **09.06.2006 bis 10.07.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **08.06.2006 bis 10.07.2006** stattgefunden.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen

Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat am **08.03.2007** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **13.03.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **21.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen

Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **16.03.2007** bis **05.04.2007** erneut stattgefunden.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen
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 **23.05.2007** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den **29.05.2007**

gez. Egen
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **22 "RETHEMER WEG / AN DER FLAGE"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **05.06.2007** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **05.06.2007** rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den **05.06.2007**

gez. Egen
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten 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 einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den

Gemeindedirektor