

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) diese 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hassel / Weser, den 02.11.2020 gez. H. Lange (Bürgermeister) L.S.

Verfahrensvermerke

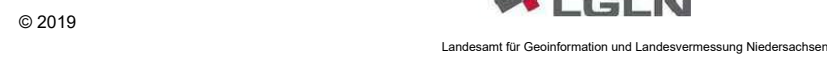
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) hat in seiner Sitzung am 25.06.2019 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hassel / Weser, den 02.11.2020 gez. H. Lange (Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemeinde Hassel (Weser) - Gemarkung Hassel – Flur 3 Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.01.2019). Die Verवीrfäufigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5) 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.

Nienburg, den 25.10.2020 L.S. gez. Spindler (ObVI Gerald Spindler), Nienburg

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" wurde ausgearbeitet von Dip. Ing. Stefan Winkenbach, in der Bürogemeinschaft Schwarz + Winkenbach Raum und Umweltplanung, Delmenhorst.

Delmenhorst, den 09.10.2020 gez. Winkenbach

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) hat in seiner Sitzung am 29.10.2019 dem Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" mit der Begründung haben vom 22.11.2019 bis 23.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hassel / Weser, den 02.11.2020 gez. H. Lange (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassel (Weser) hat gemäß § 89 NKomVG in seiner Sitzung am 18.03.2020 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) wurde über den Satzungsbeschluss gemäß § 89 NKomVG in seiner Sitzung am 06.08.2020 unterrichtet.

Hassel / Weser, den 02.11.2020 gez. H. Lange (Bürgermeister)

Ausfertigung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" der Gemeinde Hassel (Weser) wird hiermit ausgefertigt. Die Bebauungsplanänderung stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hassel (Weser) im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hassel / Weser, den 02.11.2020 gez. H. Lange (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" ist gemäß § 10 BauGB am 05.11.2020 in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" ist am 05.11.2020 rechtsverbindlich geworden.

Hassel / Weser, den 09.11.2020 gez. H. Lange (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hassel (Weser), den _____ _____ Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, / §§ 6, 8 und 9 BauNVO)

1. Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiete MI- MI3 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sind abweichend von § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen allgemein **nicht** zulässig :

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

2.1 Das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiete dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier sind nur solche Betriebe und Anlagen gem. § 8 BauNVO zulässig, die nach ihrem Störungsgrad im Mischgebiet zulässig sind.

2.2 Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO sind abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Nutzungen allgemein **nicht** zulässig :

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.3 Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- abweichend von § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig.

2.4 Unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können i.V.m. § 31(1) BauGB zugelassen werden:

Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, der Produktionsbetrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt und der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1 Die untere Bezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die der jeweiligen baulichen Anlage am nächsten gelegene befestigte ausgebaute Straßenoberkante der Erschließungsstraßen.

3.2 Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen ist bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung).

3.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte des jeweiligen Gebäudes über der mittleren Höhe der unteren Bezugsebene zu messen. Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Ausnahmen für einzelne, funktionsgebundene Anlagen eines Betriebes (z.B. Schornstein, Fahrstuhl, Klimaanlageaufbau) um bis zu 1,0 m zugelassen werden.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet MI1 ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

5. Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende 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 dauerhaft zu erhalten.



Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
H= 15 m max. zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenzen
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

GEe 0,6 a	Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Höhe baulicher Anlagen
	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise hier: abweichende Bauweise

HINWEIS

1. Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" (i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.09.2010)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" behalten ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Auf dem Kneiel" zeichnerisch oder textlich geändert werden.

2. Ur- oder fröngeschichtliche Bodenfunde:

Das Plangebiet liegt im Bereich eines vorgeschichtlichen Sepulkralareals, dessen Ausdehnung bislang unbekannt ist. Es ist daher mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlicher Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ur- und fröngeschichtliche Bodenfunde wie Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohleensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz auch in geringen Mengen meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-0 oder info@Schaumburger.Landschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser unverzüglich gemeldet werden.

3. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß §§ 39 und 44 NBatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Brutvögeln sind die Bebauung sowie ggf. die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig, zu anderen Zeiten nur nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch die Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Da das Vorkommen von Fledermausquartieren in älteren Gebäuden nicht auszuschließen ist, ist bei Abriss einer Quartiersuche durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Werden bei der Beseitigung von Gehölzen und/oder bei der Kontrolle der abzureißenden Gebäude Fledermausquartiere, Fledermausvorkommen oder Vorkommen sonstiger geschützter Tierarten festgestellt, so ist die Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg unverzüglich zu informieren um die weitere Vorgehensweise zu erörtern.

4. Versorgungsleitungen

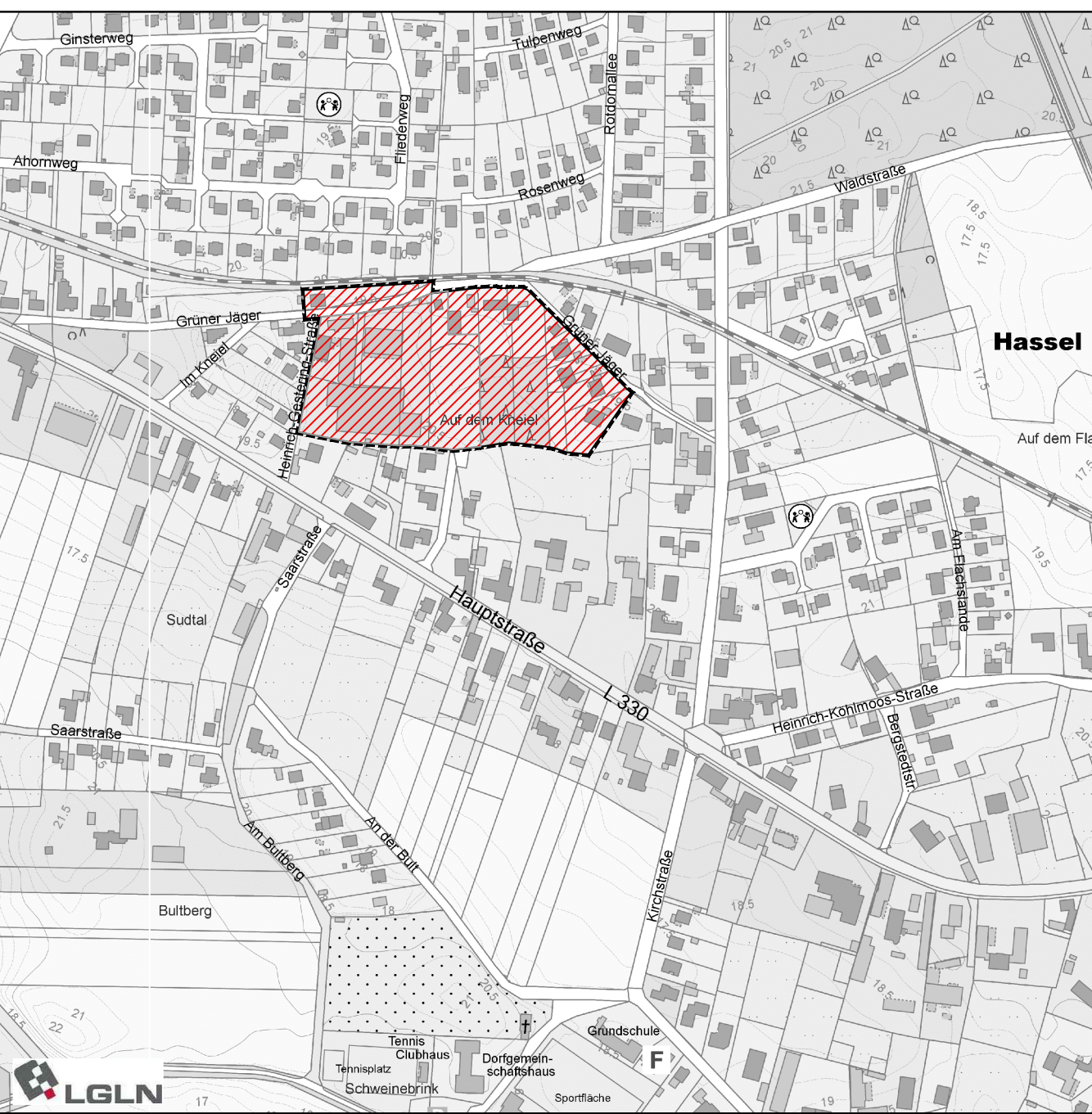
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom sowie der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisungen der Telekom sowie der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH sind zu beachten.

5. Altlastenverdacht

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Verdachtsmomenten der Vorhaben-träger eigene Recherchen zu veranlassen hat. Sollten sich bei der Planung, Er-schließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alt-lasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde (Fachdienst Umweltrecht und Kreisstraßen) des Landkreises mitzuteilen.

Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).



Übersichtsplan M. 1:5.000

AUFGESTELLT DURCH DIE GEMEINDE HASSEL (WESER)

Gemeinde Hassel (Weser)
Samtgemeinde Grafschaft Hoya
Landkreis Nienburg

Bebauungsplan Nr. 24 "Auf dem Kneiel" 1. Änderung und Ergänzung
(Verfahren nach §13a BauGB)

Planverfasser:

Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umwelplanung
Dipl. Ing. **Stefan Winkenbach**
Hasberger Dorfstr. 9
27751 Delmenhorst
Tel. 04221 / 444 02

ABSCHRIFT

Datum: **30.01.2020** Maßstab: **1: 1.000** Planstand: **SATZUNG**

