

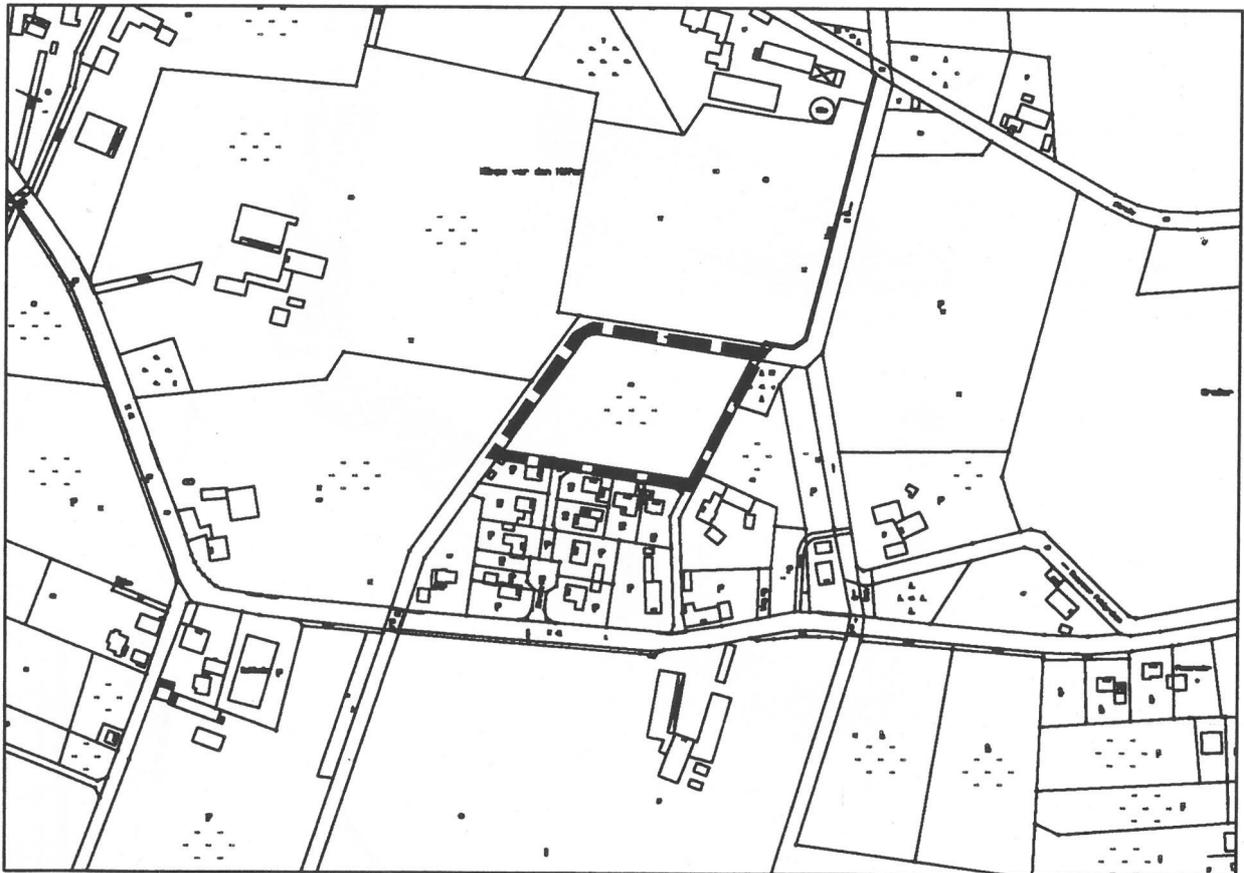
URSCHRIFT

Gemeinde Hilgermissen

Bebauungsplan Nr. 11

"Wohngebiet Wechold
(Bei der alten Schule)"

mit örtlicher Bauvorschrift

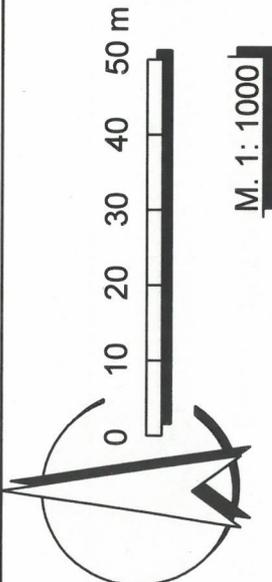


Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhalt von Bäumen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Baugrenze



Müllsammelstelle

Grünflächen



Grünflächen

Gemeinde Hilgermissen
Bebauungsplan Nr. 11
„Wohngebiet Wechold (Bei der alten Schule)“
mit örtlicher Bauvorschrift

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze entlang der Planstraße und dem Flurstück 38/19 sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagenverordnung (GaVo) sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze. (gem. § 9 (1) 11 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

3. Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung in derselben Art (Eiche) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25b) BauGB)

4. Oberflächenwasserableitung

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder ,soweit zulässig, in den Landwehrgraben zu leiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (gem. § 56, 97 und 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohngebiet Wechold (Bei der alten Schule)“

§ 2 Dachmaterial

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune und schwarze Tondachpfannen oder Betondachsteine (entsprechend RAL 2001, 2002, 2008-2013, 3000-3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031-3033, 8004, 8012, 8015,8022,8029, 9004, 9011,9017) zulässig. Die Anbringung von Verglasungen und Solarenergieanlagen sowie die Begrünung von Dachflächen mit Pflanzen bleiben unberührt.

§ 3 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der Satzung sind Hauptgebäude mit symmetrischem Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30 Grad betragen und darf 60 Grad nicht überschreiten. Die Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen.

Bei mit Pflanzen begrünten Dachflächen muss die Dachneigung mindestens 25 Grad betragen.

HINWEISE

1. Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.
2. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVbl., S. 517)
3. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Norden an das Verbandsgewässer II. Ordnung „Landwehr“ des Mittelweserverbandes. Hier ist der 5 m breite gesetzlich Gewässerrandstreifen nach der Satzung des Mittelweserverbandes und der Schau- und Unterhaltungsordnung des Landkreises Nienburg von jeglichen Anlagen und Anpflanzungen frei zu halten. Einleitungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde und sind nach den Regeln der Technik auszuführen. Der Mittelweserverband und sein Unterverband Obere Emte - Obere Landwehr sind berechtigt, Gewässerunterhaltungs- und Deichschutzbeiträge zu erheben.
5. Als Kompensationsmaßnahme für die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Gemeinde Hilgermissen die Zahlung von 14.803.,95 € auf das Ökokonto der Samtgemeinde Grafschaft Hoya zu Beginn der Erschließungsarbeiten für die Planstraße.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Hilgermissen diesen Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Wechold – Bei der alten Schule“ mit Örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hilgermissen, den 18.12.2007


.....
(Bürgermeister)



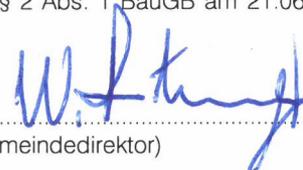

.....
(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 26.04.2007 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hilgermissen, den 18.12.2007


.....
(Gemeindedirektor)

Frühzeitige Beteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 21.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 04.07.2007 ab 19 Uhr im Multifunktionsgebäude in Wechold in Form einer Bürgerversammlung statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 mit Anschreiben vom 25.06.2007 unterrichtet und zur Äußerung mit Frist bis zum 13.07.2007 aufgefordert.

Hilgermissen, den 18.12.2007


.....
(Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

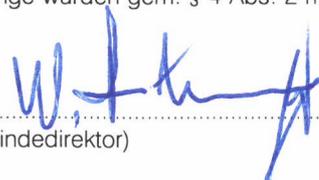
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 21.08.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.09.2007 bis 04.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 mit Anschreiben vom 29.08.2007 mit Frist bis zum 04.10.2007 eingeholt.

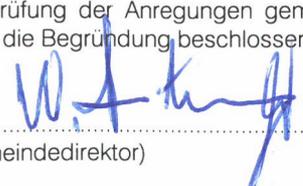
Hilgermissen, den 18.12.2007


.....
(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hilgermissen, den 18.12.2007


.....
(Gemeindedirektor)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.02.08 rechtsverbindlich geworden.

Hilgermissen, den 25.02.2008


.....
(Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrensvorschriften oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans oder sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hilgermissen, den

.....
(Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab 1: 1000

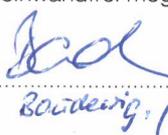
Herausgebervermerk: Gemeinde Hilgermissen Gemarkung Wechold Flur 2
Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen, Katasteramt Nienburg (Weser)  
Geschäftsnachweis L4 533/2006

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 7.12.2006). 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.

Nienburg, den 18.02.2008


.....
(Bowling / Vin AR)



Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 04.01.2008


.....
(Dipl.-Ing. Lüders)