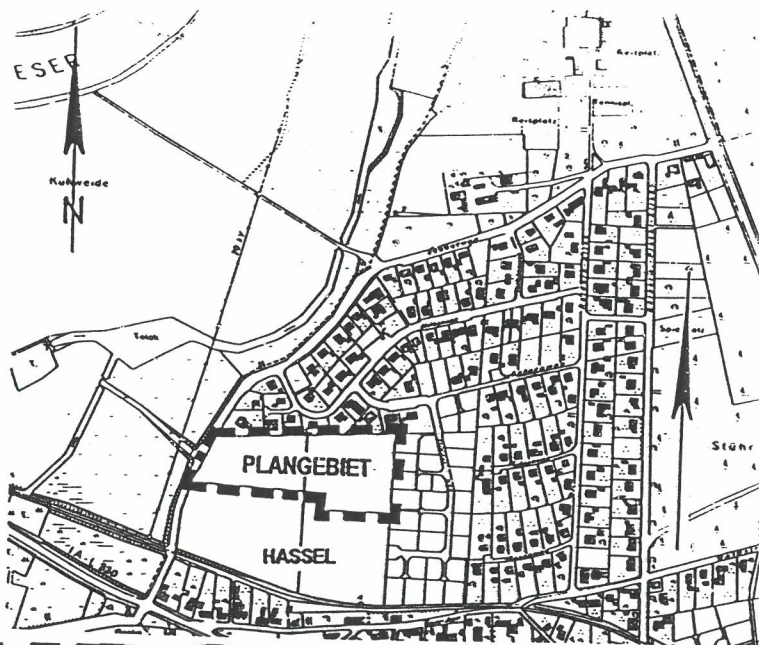


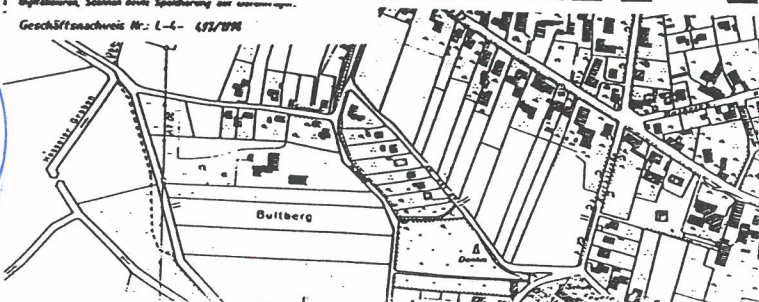
**GEMEINDE HASSEL/ WESER**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 18  
"JÜBBER II"**



# **URSCHRIFT**



# Impressum

Auftraggeber : Gemeinde Hassel/W.  
Bahnhofstr. 53  
27324 Eystrup

Stand : November 1999

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-  
meinde Eystrup

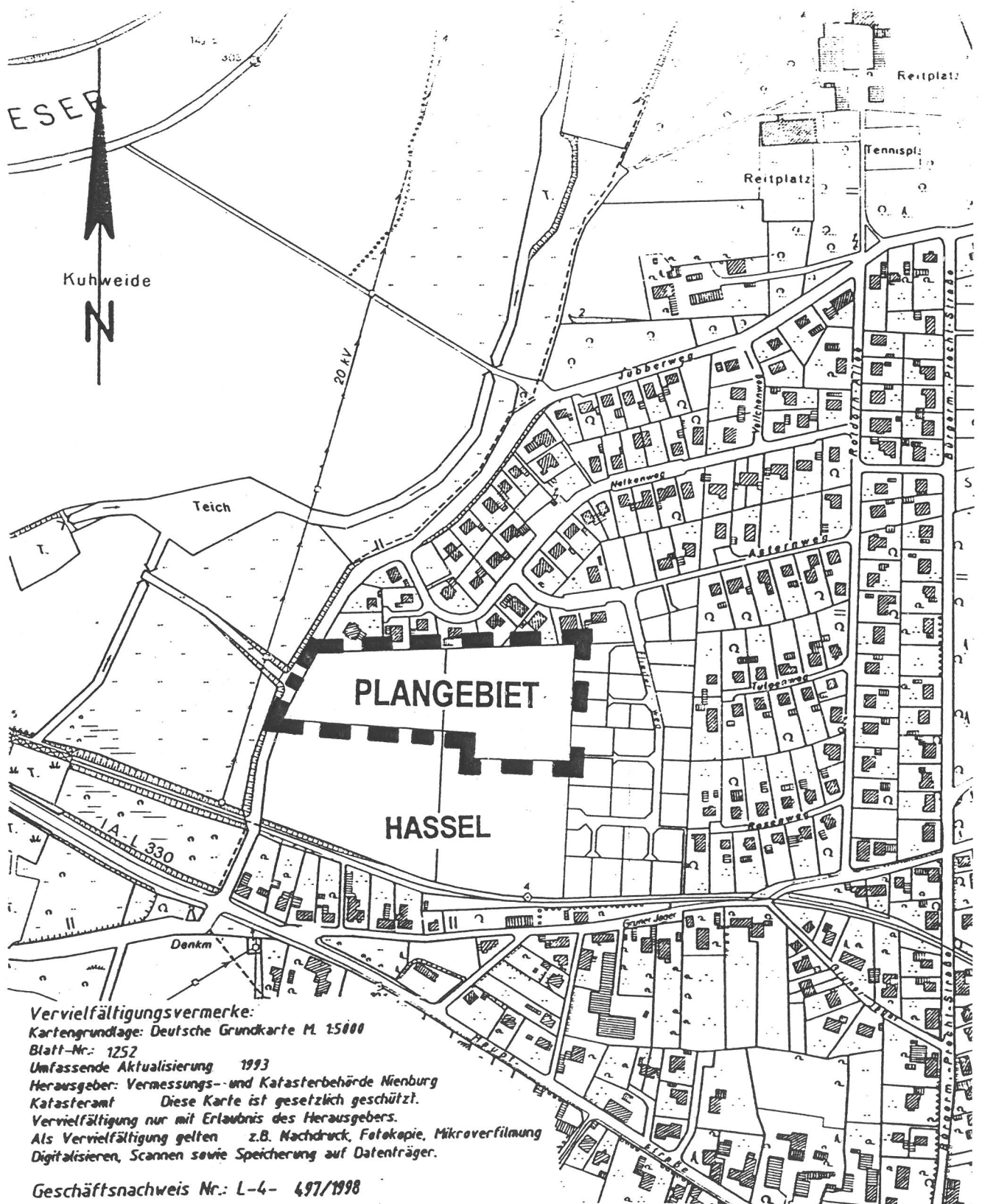
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 13.07.1995  
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeverordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

**in der jeweils gültigen Fassung**

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



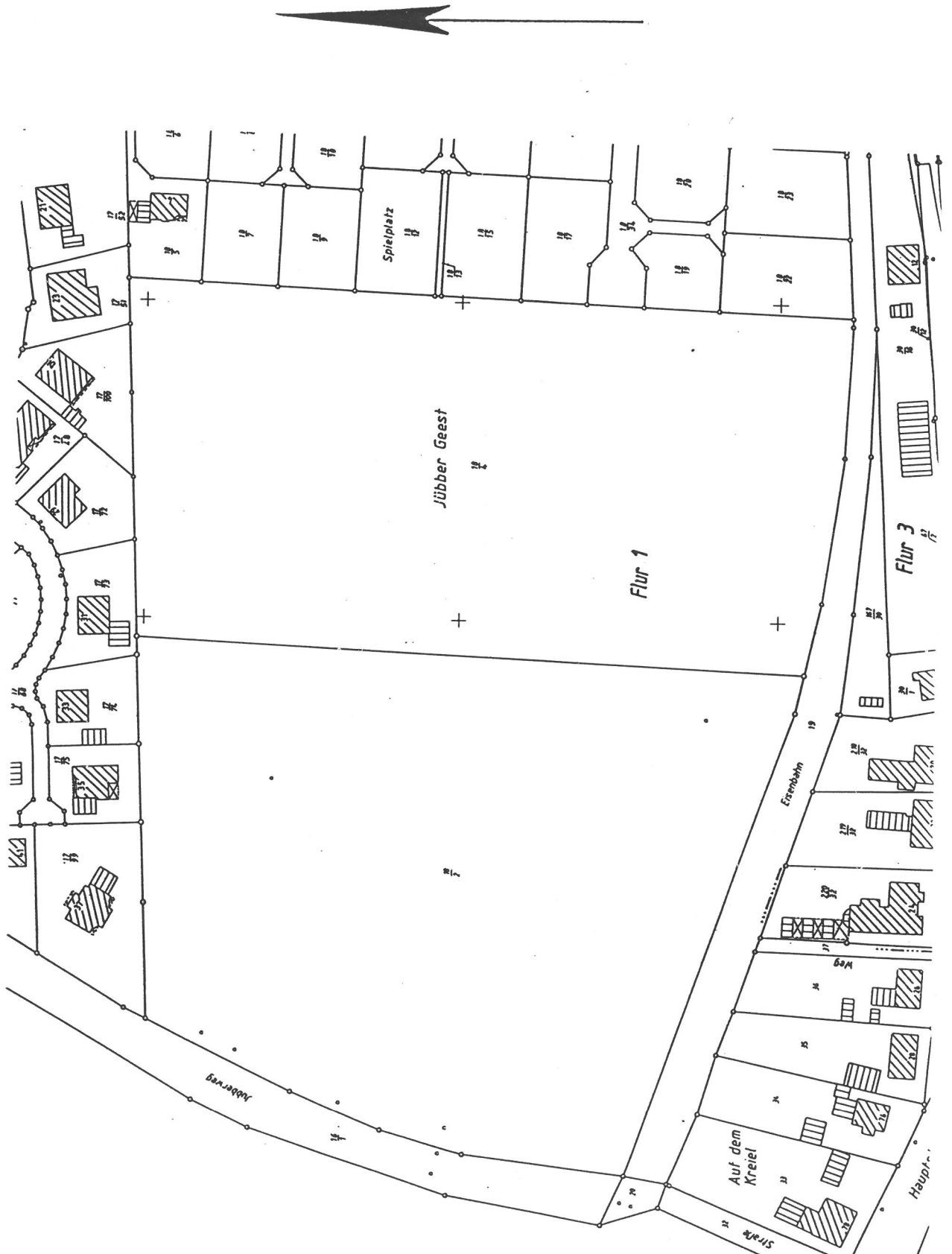
Vervielfältigungsvermerke:  
Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5000  
Blatt-Nr.: 1252  
Umfassende Aktualisierung 1993  
Herausgeber: Vermessungs- und Katasterbehörde Nienburg  
Katasteramt Diese Karte ist gesetzlich geschützt.  
Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers.  
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung  
Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

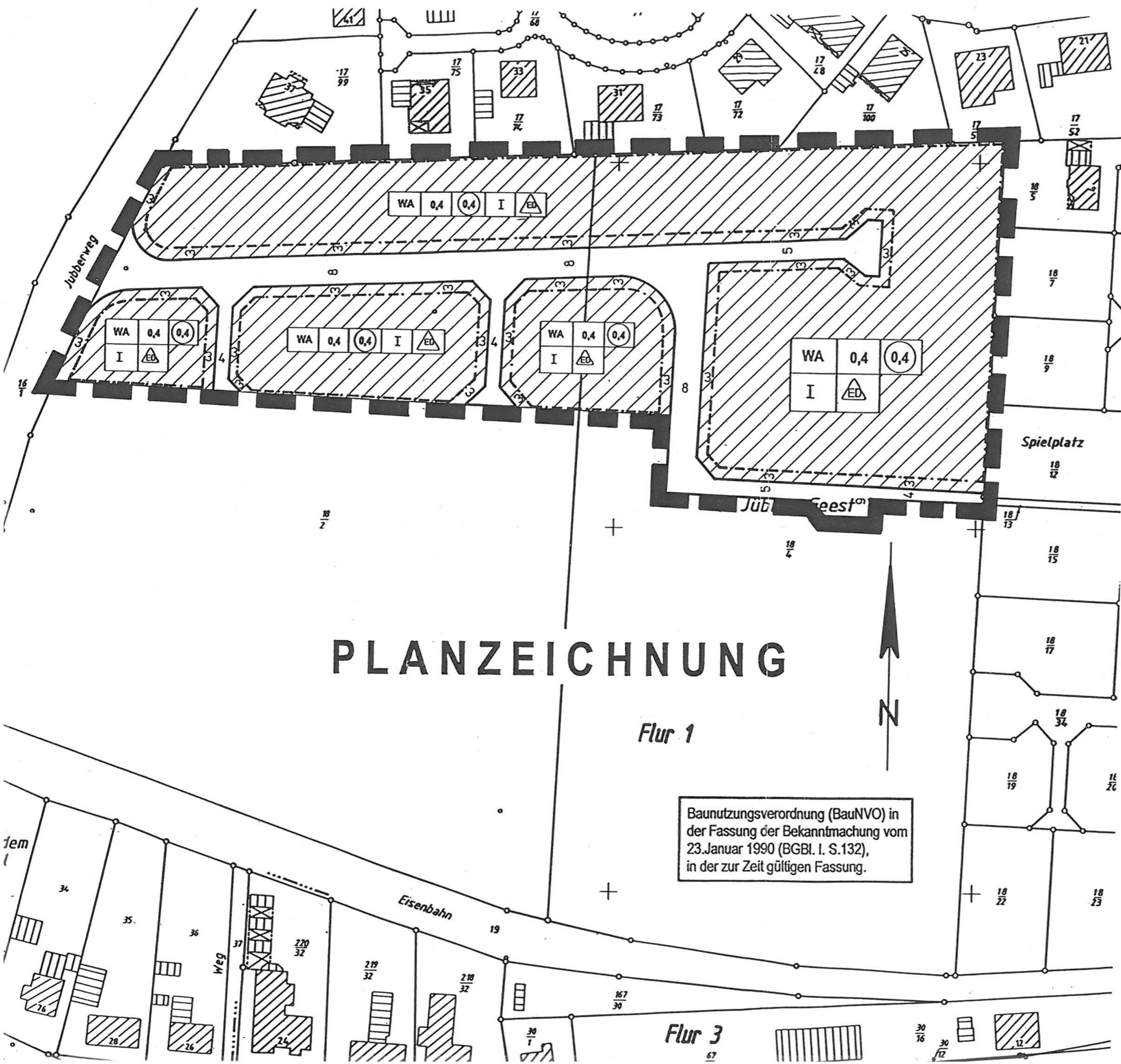
Geschäftsnachweis Nr.: L-4- 497/1998



# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





# PLANZEICHNUNG

Flur 1

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

Flur 3



**GEMEINDE  
HASSEL  
(WESER)**

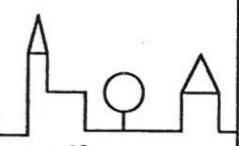
**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 18  
"JÜBBER II"**

**PLANZEICHNUNG**

**MASSTAB : 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)**

**STAND : November 1999**

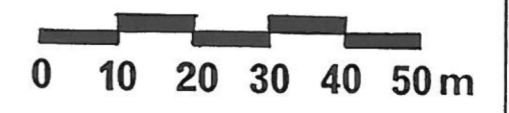
**planungsbüro**



**rolf unger  
dipl.-ing./architekt  
31608 marklohe**

wacholderweg 13  
Tel. 05021/911211

fax 05021/910002



# 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



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Niederschlagswasser ist innerhalb des Gebietes zu versickern. Von öffentlichen Verkehrsflächen abfließendes Niederschlagswasser ist seitlichen Versickerungsmulden/-rigolen zuzuführen. Von Dachflächen, befestigten Zufahrten u.ä. abfließendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken – großflächig – zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

§ 2

Entlang der Planstraße sind beidseitig im Wechsel Straßenbäume zu pflanzen (Pflanzabstand unter Berücksichtigung von Zufahrten, Wegen u.a. Zwangspunkten im Mittel ca. 15m ). Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 14 – 16 cm Stammumfang. Die Anpflanzungen sind in Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließungsstraße vorzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 3

Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen, 2 x verpflanzt mit 10 – 12 cm Stammumfang (gemäß Gehölzliste).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## GEHÖLZLISTE

		Straßen- raum	Orts- rand	Spiel- platz	Garten	Hecken
<b>Bäume</b>						
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>		x	x	x	x <sup>Δ</sup>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>		x	x	x	
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	x	x	
Traubenreiche	<i>Quercus petraea</i>	x	x	x	x	
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	x	x	x	x	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>		x	x	x	x <sup>Δ</sup>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>		x	x	x	
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	x	x	x	x	
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	x			x	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	x			x	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x			x	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	x	x	x	x	
<b>Sträucher</b>						
<del>Heidelbeere</del>	<del><i>Vaccinium myrtillus</i></del>		<del>x</del>	<del>x</del>		
Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>		x			x <sup>Δ</sup>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		x			x
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		x			x
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		x			x
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>		x			
<del>Seidelbast</del>	<del><i>Daphne mezereum</i></del>		<del>x</del>			
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>		x	x		x
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>		x	x		
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>		x	x		
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>		x	x		x
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>		x	x		x
<del>Kriechende Rose</del>	<del><i>Rosa arvensis</i></del>		<del>x</del>	<del>x</del>		<del>x</del>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		x	x		x
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>		x	x		x <sup>Δ</sup>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>		x	x		x <sup>Δ</sup>

Δ geschnitten



## GEHÖLZLISTE ZUR BEPFLANZUNG DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

**Bäume**

Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubenreiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>

**Sträucher**

Heidelbeere	<i>Vaccinium myrtillus</i>
Hülse	<i>Ilex aquifolium</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Seidelbast	<i>Daphne mezereum</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Schwarzer	<i>Sambucus nigra</i>
Holunder	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Kriechende	<i>Rosa arvensis</i>
Rose	
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffeliger	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn	
Zweigriffeliger	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißdorn	

# HINWEISE

1. Einfriedigungen sollen möglichst aus natürlichen Materialien (z.B. aus Holz ,Hecken oder Gehölzreihen) angelegt werden. Dabei sollte der Ziergehölzanteil innerhalb der Hecken und Gehölzreihen 30% nicht übersteigen.
2. Die externe Kompensationsfläche ist vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern der unten aufgeführten Gehölzliste zu begrünen.

Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m

Pflanzgrößen: Bäume als Heisterware, 2 x verpflanzt, 150 – 175 cm hoch  
Sträucher als Strauchware, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

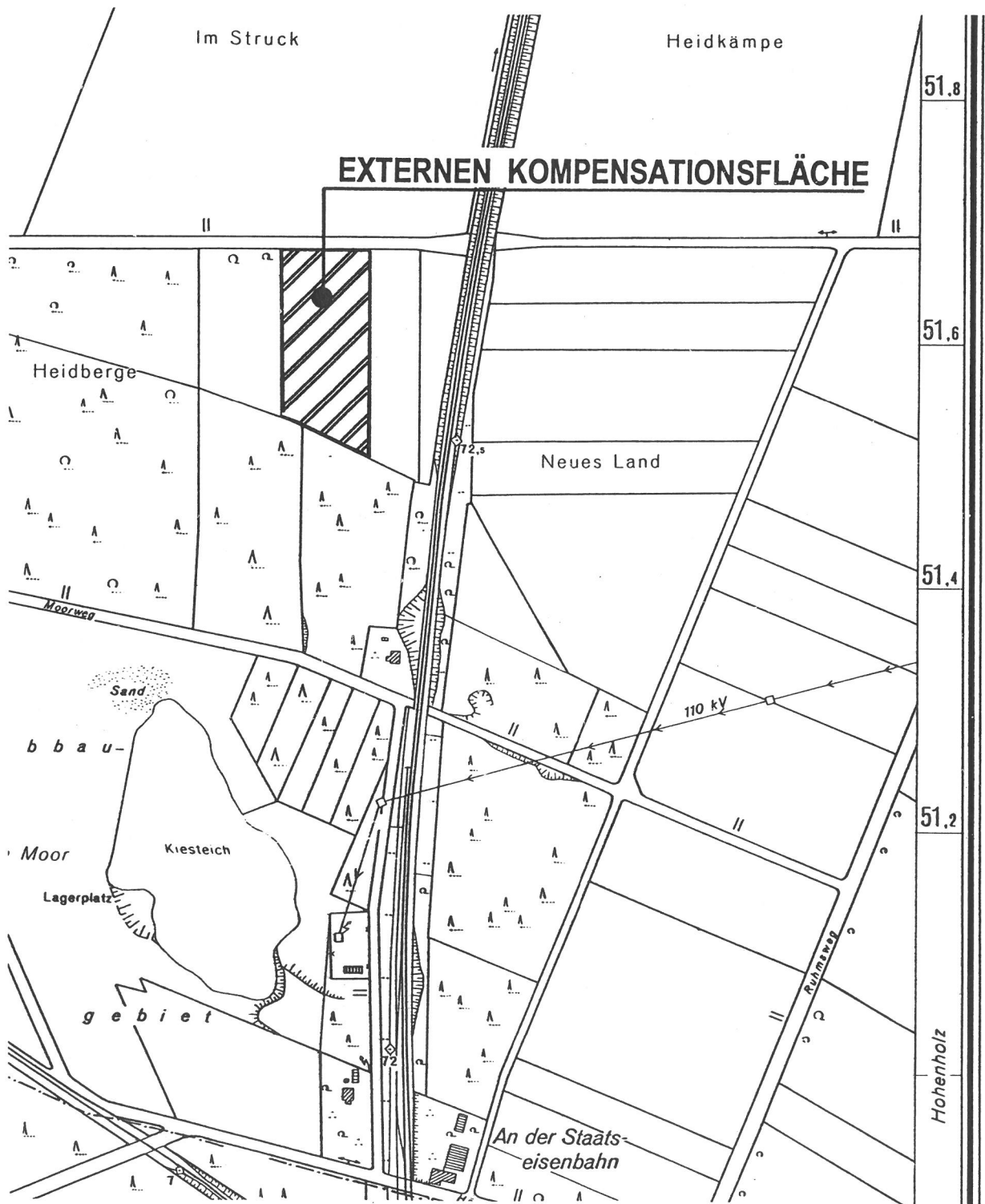
Der Baumanteil an der Gesamtgehölzanzahl hat durchschnittlich 10 % zu betragen.  
Die Anpflanzungen sind im Zuge der Erschließung vorzunehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen. Durch geeignete Maßnahmen sind die Anpflanzungen gegen Wildschäden zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr.1a BauGB)

3. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten daher mindestens zwei Wochen vorher dem Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege – anzuzeigen.

# LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE, M 1 : 5000


Gemarkung Hassel/ W.  
Flur 15 / Flurstück 72 (Teilfläche)  
Gesamtgröße: 11.221 qm  
Kompensationsflächengröße: 1800 qm



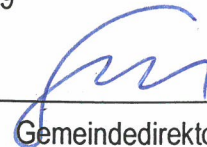
## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

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. **18**, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hassel/ Weser, den 04.11.1999



Bürgermeister



Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat/~~Verwaltungsausschuss~~ der **Gemeinde Hassel/ Weser** hat in seiner Sitzung am **10.09.1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **18** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **22.04.1999** ortsüblich bekanntgemacht.  
**Eystrup, den 04.11.1999**



Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Az.: L4-497/1998

Gemarkung: Hassel Flur: 1 Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ~~11.05.1998~~.....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.<sup>1)</sup>

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.<sup>1)</sup>

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Nienburg (Weser)  
-Katasteramt-  
Nienburg, den 11.05.1998

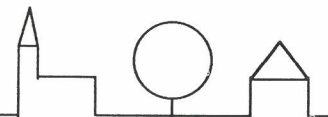


Unterschrift



## PLANVERFASSER

planungsbüro



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

wacholderweg 13  
tel. 05021/911211

Marklohe, den 23.07.1999

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der **Gemeinde Hassel/ Weser** hat in seiner Sitzung am **09.03.1999** 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 **17.07.1999** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **03.08.1999 bis 06.09.1999** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Eystrup, den 04.11.1999**



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 am .....ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom .....bis ..... 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 **03.11.1999** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
**Eystrup, den 04.11.1999**

  
.....  
Gemeindedirektor

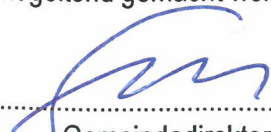
**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **18** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 24.11.1999 rechtsverbindlich geworden.  
**Eystrup, den 30.11.1999**

  
.....  
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 15.02.2000**

  
.....  
Gemeindedirektor

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

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

.....  
Gemeindedirektor