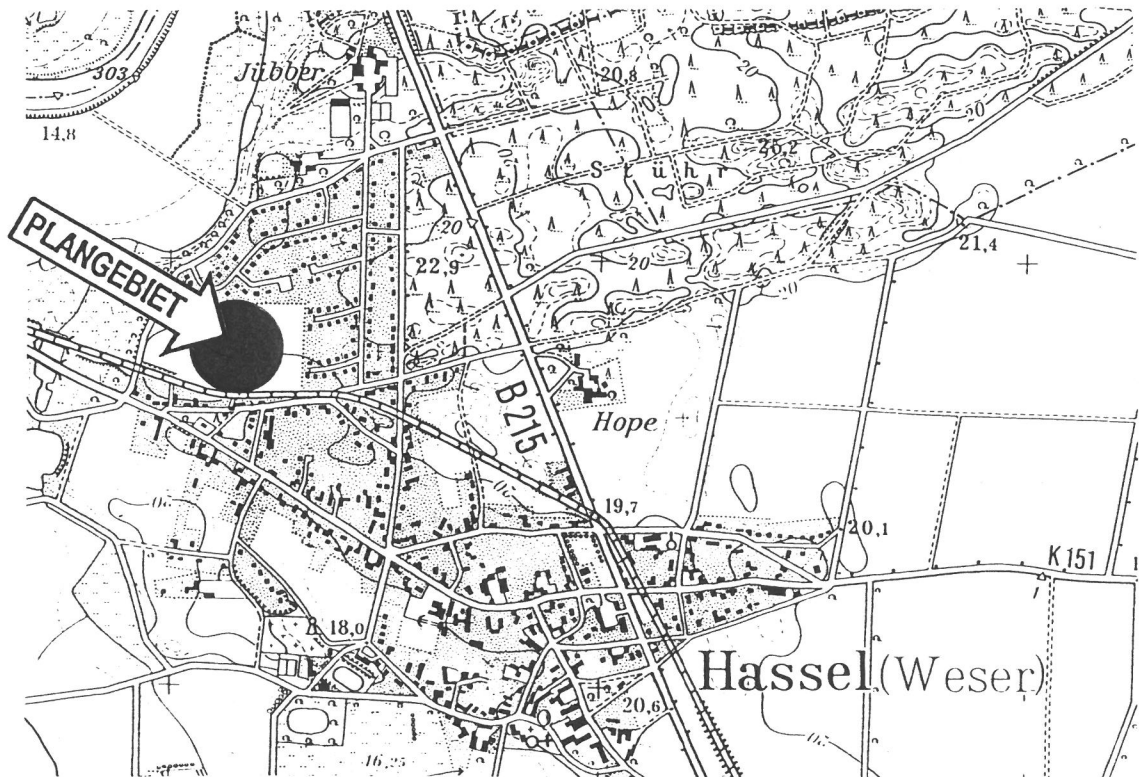




GEMEINDE HASSEL (WESER)

BEBAUUNGSPLAN

NR. 19
"JÜBBER III"



URSCHRIFT

Impressum

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

Stand : August 2001

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

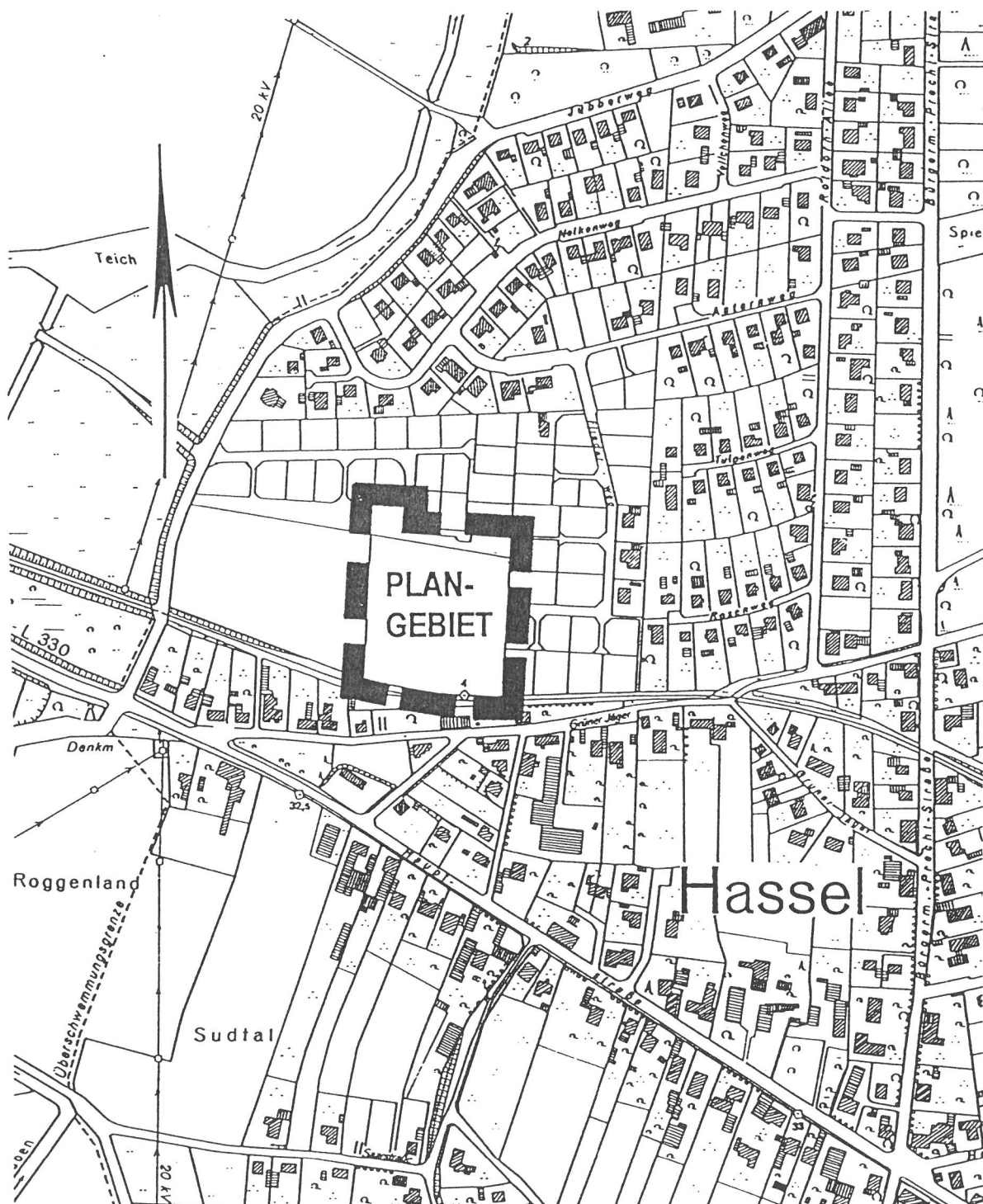
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 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

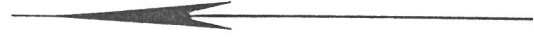
ÜBERSICHTSKARTE

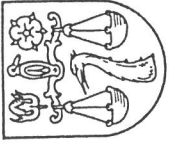
M.: 1 : 5000



LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





GEMEINDE
HASSELE
(WESER)

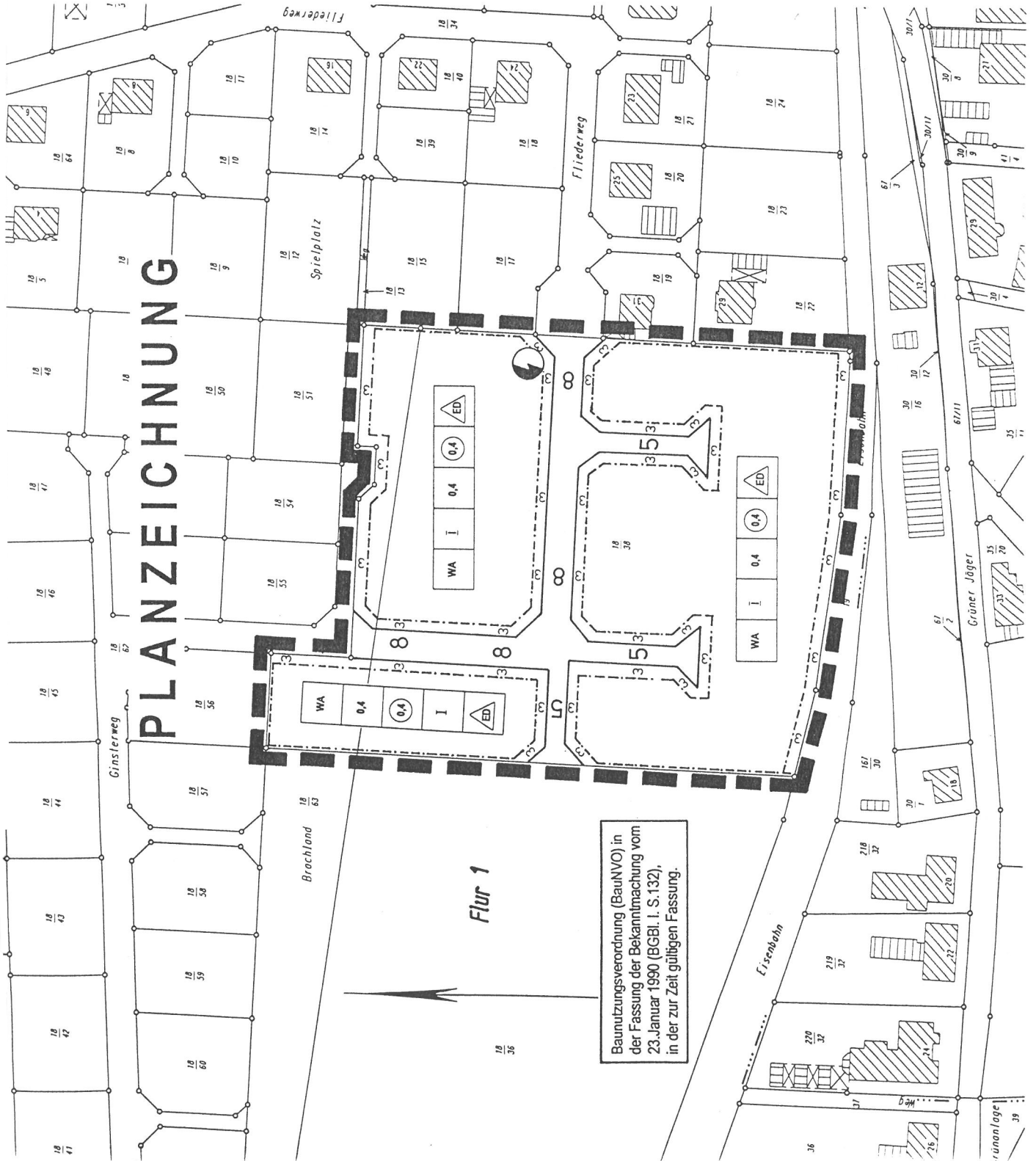
BEBAUUNGSPLAN
NR. 19
"JÜBBER III"

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

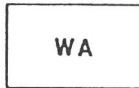
STAND : August 2001

planungsbüro
rolf unger
dipl.-Ing./Architekt
31608 marklohe
Tel. 05021911211
fax 05021910002



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

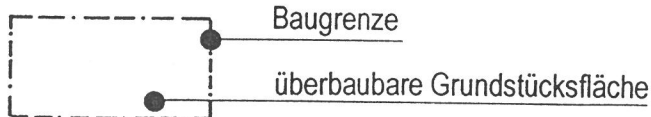
0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



VERKEHRSFLÄCHEN

==== Straßenverkehrsflächen

———— Straßenbegrenzungslinien

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



Transformatorstation

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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. Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten haben.

2.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen, begrünten Mulden innerhalb dieser Flächen durch den belebten Oberboden zu versickern. Die Begrünung ist zu erhalten.

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, Jakob Lebel, 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 2.600 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.

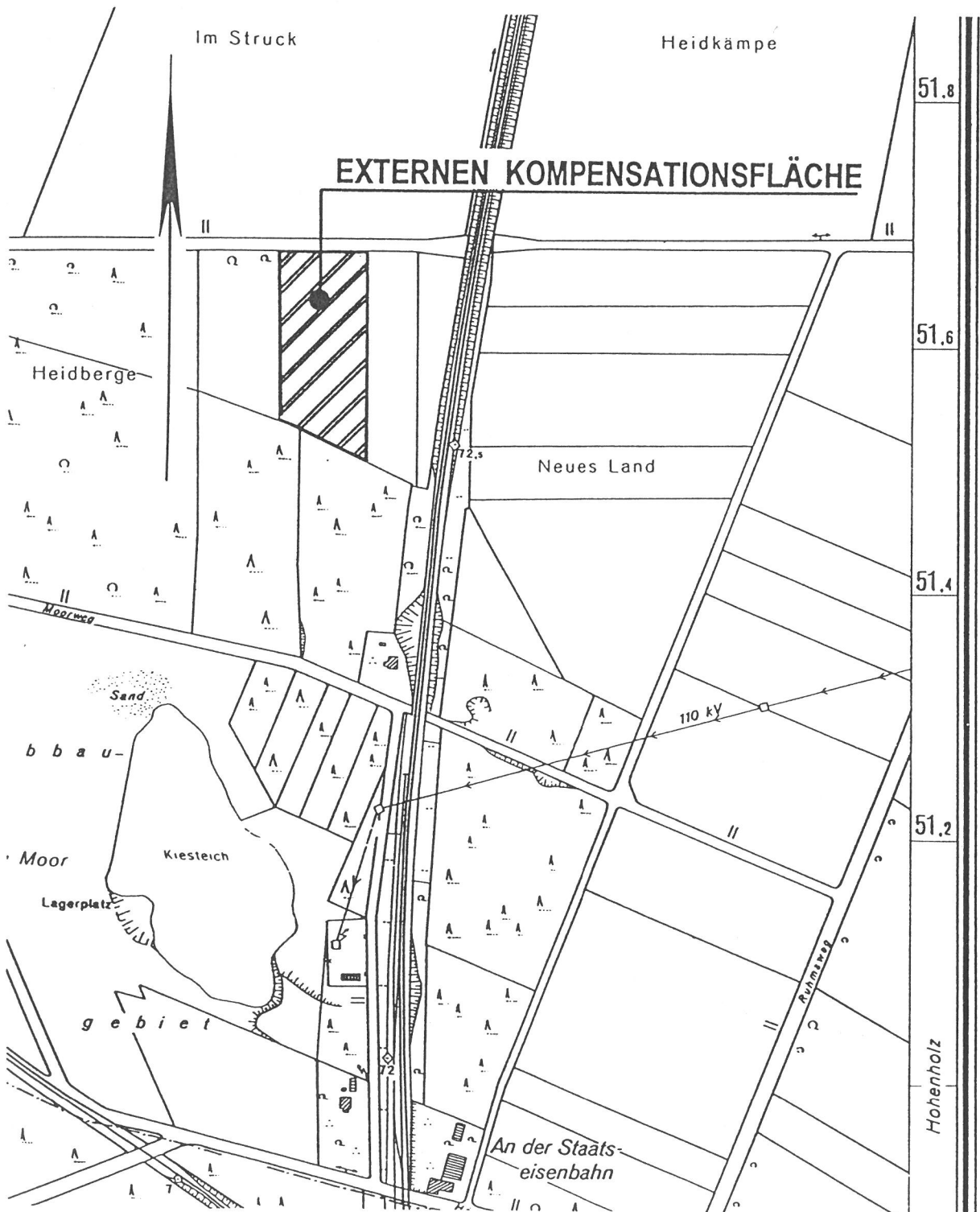
Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1 m x 1,50 m zu pflanzen. Das Verhältnis von Sträuchern zu Bäumen soll 9 : 1 betragen. Die Bäume sind gleichmäßig auf der Ausgleichsfläche zu verteilen.

2. Bodendenkmale

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: 2600 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. **19**, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hassel/Weser, den 15.01.2002


Bürgermeister




Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat/Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **14.06.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. **19** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **05.02.2001** ortsüblich bekanntgemacht.
Eystrup, den 15.01.2002


Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Az.: L-4-72/2001

Gemarkung **Hassel (Weser)**, Flur 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 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 **06.02.2001**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Nienburg/Weser
- Katasteramt -
Nienburg, den


Unterschrift

Planverfasser

planungsbüro



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

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





20.08.2001

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **14.06.2000** 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 **16.08.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **27.08.2001 bis 28.09.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 15.01.2002


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 ausgelegen.~~

~~**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 **10.01.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den 15.01.2002


Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **19** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 27.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den 28.02.2002


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 17.12.2003

.....
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Eystrup, den.....

.....
Gemeindedirektor