Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hilgermissen diesen Bebauungsplan Nr. 14 „Wechold", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hoya, den 04.04.2019 — gez. Hustedt, Bürgermeister — L. S. — gez. Imgarten, Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Hilgermissen - Gemarkung Wechold – Flur 5
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.2018).
Die Vervielfältigung 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 18.01.2019 — L. S. — gez. Kaupmann, ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.01.2019 — gez. Th. Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 19.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Hoya, den 04.04.2019 — gez. Imgarten, Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 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 07.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 mit der Begründung haben vom 17.09.2018 bis 17.10.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 04.04.2019 — gez. Imgarten, Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat den Bebauungsplan Nr. 14 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 04.04.2019 — gez. Imgarten, Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hilgermissen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 12.04.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 14 ist damit am 12.04.2019 in Kraft getreten.

Hoya, den 24.04.2019 — gez. Imgarten, Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Hilgermissen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hilgermissen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 04.04.2019 — Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 14 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 14 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

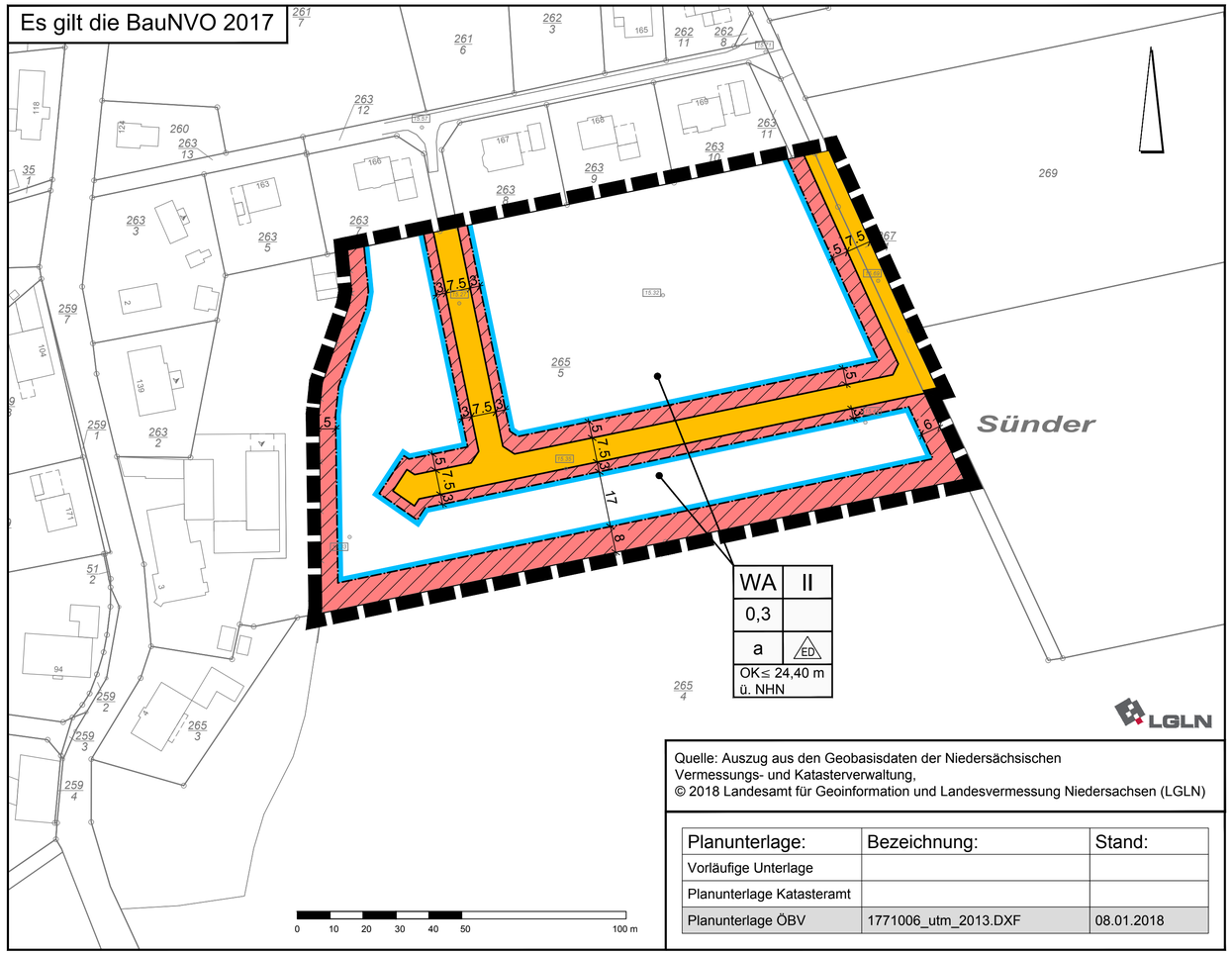
Hoya, den ..... — Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den ..... — GEMEINDE HILGERMISSEN, Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	1771006_utm_2013.DXF	08.01.2018

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Allgemeinen Wohngebiet WA** folgende, ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, mit Ausnahme der in § 13 a BauNVO genannten Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, mit Ausnahme der in § 13 a BauNVO genannten Nutzungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB bei Einzelhäusern je angefangene 700 qm Baugrundstück eine Wohneinheit und bei Doppelhäusern (je Haushälfte) je angefangene 350 qm eine Wohneinheit zulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA zwischen der Baugrenze und den im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) In der abweichenden Bauweise gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die offene Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen bis maximal 20 m (Einzelhäuser) bzw. je Doppelhaushälfte bis maximal 10 m zulässig sind.

(4) In den allgemeinen Wohngebieten WA wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 700 qm für Einzelhäuser bzw. 350 qm je Doppelhaushälfte je Baugrundstück festgesetzt.

(5) Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist Normalhöhennull (NHN).

(6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allen Allgemeinen Wohngebieten oberhalb des 2 Vollgeschosses Staffelgeschosse unzulässig.

3. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

(2) Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb derselben durch den belebten Oberboden dem Grundwasser zuzuleiten. Hierfür sind die Seitenstreifen entsprechend sickerfähig auszubauen und zu begrünen.
Die Nutzung der Versickerungsflächen als Stellplätze und das Befahren der Versickerungsflächen ist nicht zulässig.

4. Grundstückszufahrten

Zur Erschließung der Baugrundstücke ist je Einzelhausgrundstück oder je Doppelhaushälfte insgesamt nur eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen 4,0 m zulässig, soweit das Baugrundstück an eine Versickerungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wechold".

2. Farbgebung der Dachflächen

Das Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude muss in nachfolgenden Farbtönen für die Ziegel entsprechen:

- roten bis rot-braun (RAL-Nr. 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3007, 3011, 3016, 8012).
- schwarz (RAL-Nr. 8022, 9004, 9005)
- dunkelgrün (RAL-Nr. 6004, 6005 6007, 6008, 6009)
- dunkelblau (RAL-Nr. 5003, 5004, 5008, 5011, 5013)
- anthrazit/grau (RAL-Nr. 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7026)
- braun (RAL-Nr. 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8024, 8025, 8028)

Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der solarer Strahlungsenergie sowie Terrassendächer und Wintergärten.

3. Einfriedung

Einfriedungen der Baugrundstücke entlang angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur aus Holz, lebender Hecke, Steinmauer oder Schmiedeeisen bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m errichtet werden.

Hinweise

1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist 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 denkmalrechtlichen 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Leitungen: Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

3. Altablagerungen: Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Kampfmittel: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.

5. besonderer Artenschutz: Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist auf folgendes hinzuweisen:

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 31. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/ Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.

Weiterhin ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen im Sinne des § 44 BNatSchG relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 24,40 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (OK= Oberkante)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

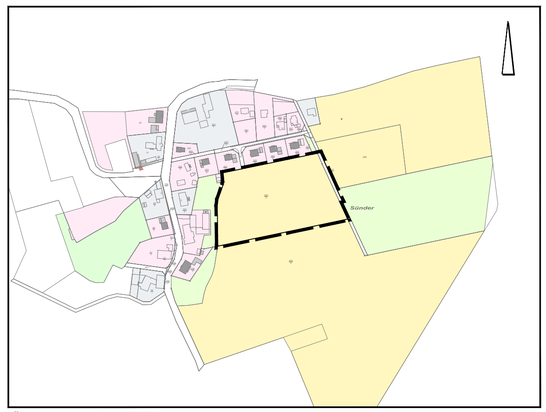
Gemeinde Hilgermissen

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 14

"Wohngebiet Wechold - Sünder II"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2018 — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg
Postfach 3867, 26028 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de