

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hilgermissen diesen Bebauungsplan Nr. 15 „Wienbergen – Am Schulgraben“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebeneinanderstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Hoya, den 14.10.2020 gez. J. Hustedt L. S. gez.D. Meyer  
Bürgermeister Gemeindevize

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Hilgermissen - Gemarkung Wienbergen – Flur 4  
Maßstab 1:1000

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
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 02.03.2020).  
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 07.10.2020 L. S. gez. Kaupmann  
ObVI Stephan Kaupmann, Nienburg

## Planverfasser

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

Oldenburg, den 06.10.2020 gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und 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 14.10.2020 gez.D. Meyer  
Gemeindevize

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 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 16.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der Begründung haben vom 24.06.2020 bis 24.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hoya, den 14.10.2020 gez.D. Meyer  
Gemeindevize

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat den Bebauungsplan Nr. 15 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 14.10.2020 gez.D. Meyer  
Gemeindevize

## Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Hilgermissen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hilgermissen im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 14.10.2020 gez.D. Meyer  
Gemeindevize

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hilgermissen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 04.11.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist damit am 04.11.2020 in Kraft getreten.

Hoya, den 04.11.2020 gez.D. Meyer  
Gemeindevize

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 15 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

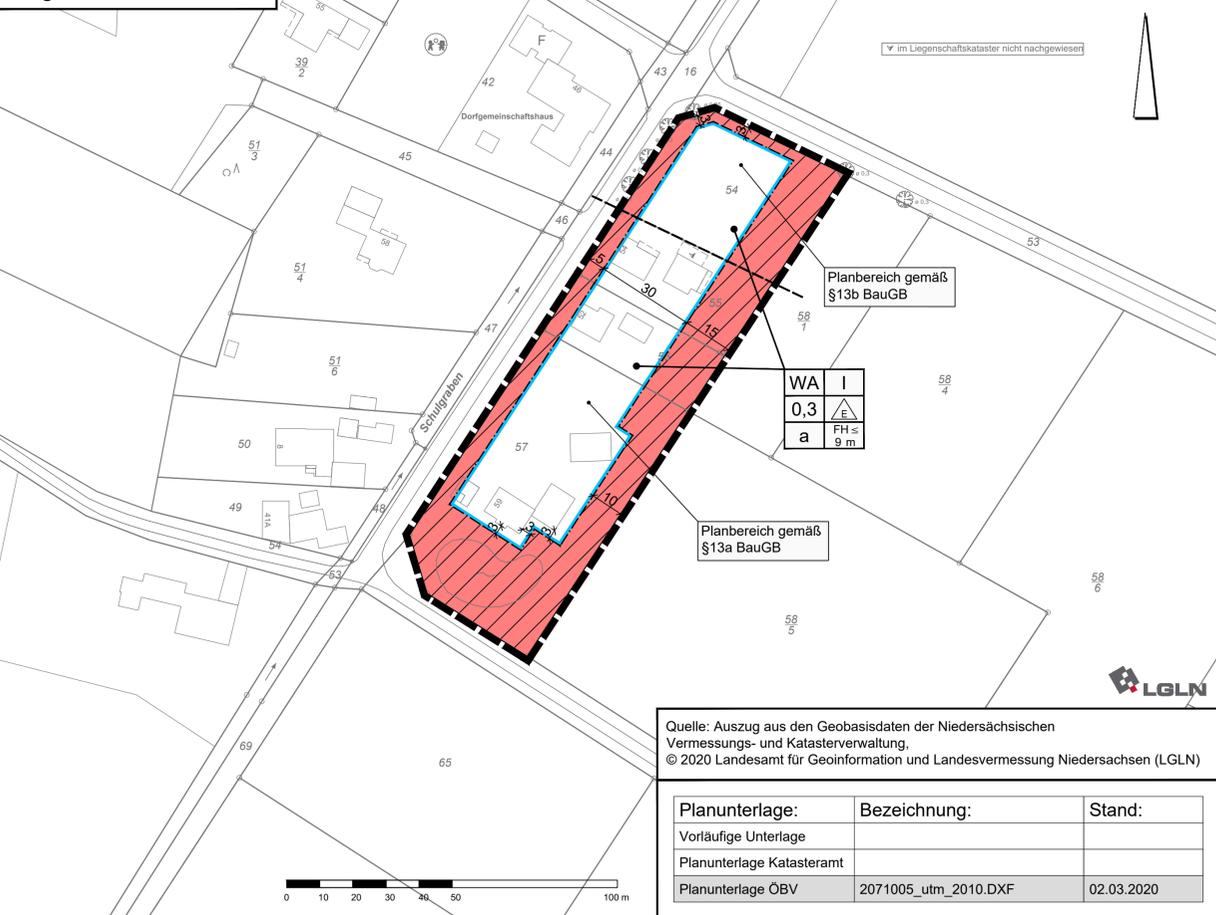
Hoya, den ..... Gemeindevize

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den ..... GEMEINDE HILGERMISSEN  
Der Gemeindevize

# Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

| Planunterlage:            | Bezeichnung:         | Stand:     |
|---------------------------|----------------------|------------|
| Vorläufige Unterlage      |                      |            |
| Planunterlage Katasteramt |                      |            |
| Planunterlage ÖBV         | 2071005_utm_2010.DXF | 02.03.2020 |

# Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 [6] BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der Wohneinheiten/nicht überbaubare Flächen /Bauweise/Mindestgrundstücksgröße/Höhe baulicher Anlagen**
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> je Baugrundstück festgesetzt.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
  - Gemäß § 9 [1] Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Nicht überdachte begrünte Einstellplätze z.B. aus Rasengittersteinen können ausnahmsweise zugelassen werden. Bereits vorhandene genehmigte Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind davon nicht betroffen.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 [2] und [4] BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdachte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht mitgerechnet.
  - Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 [1] BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, jeweils gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der Oberkante Gebäude, nicht überschritten werden darf. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der westlich angrenzenden Straße „Wienbergen“, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude.
- Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 [1] Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 [1] Nr. 20 BauGB**  
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.
- Grundstückszufahrten**  
Je Grundstück ist eine Zu- und Abfahrt für den PKW-Verkehr in einer Breite von insgesamt maximal 4 m und eine Zu- und Abfahrt für den Fuß- und Radverkehr von maximal 3 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zu- und Abfahrten für den PKW-Verkehr und für Fußgänger ist eine Zu- und Abfahrt von maximal 6 m zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Wienbergen - Am Schulgraben“.
- Dachformen**  
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer zulässig.
- Dachneigung**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten. Soweit ein Pultdach errichtet wird, ist eine Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.  
Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Quergiebel, Dachaufbauten, Krüppelwäme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO.  
Auf 10 % der Grundfläche sind abweichend geringere Dachneigungen zulässig.
- Grundstückseinfriedungen**  
Als Grundstückseinfriedung sind in den Allgemeinen Wohngebieten entlang angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Wienbergen“ zulässig:
  - lebende Hecken
  - dauerhaft begrünter und grundstücksinnenseitig gelegener Gitterstab- oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,10 m
  - Holzzaun oder Mauer bis 1,10 m Höhe
  - Kombination aus Holzzaun bis 1,10 m Höhe und lebender Hecke: Holzzäune sind dauerhaft zu begrünen oder alle 4,00 m Länge durch mind. 2,00 m lange Abschnitte lebender Hecken/ Bepflanzungen zu gliedern.
  - Gemauerter Sockel, Stützmauer, Einzelpfeiler in Kombination mit blickdurchlässigem Zaun: Sockel und Stützmauern max. 0,45 m Höhe, Einzelpfeiler maximal 1,10 m Höhe bei mind. 1,80 m Abstand untereinander.
  - Ein Verzicht auf eine Grundstückseinfriedung ist zulässig. Bestehende abweichende Einfriedungen genießen Bestandsschutz.
- Vorgartengestaltung**  
Gemäß § 84 (3) Nr. 6 NBauO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 5 m, gemessen von der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 liegenden öffentlichen Verkehrsfläche „Wienbergen“ mit Ausnahme von erforderlichen Zu-/Abfahrten und in § 1 der örtlichen Bauvorschriften für zulässig erklärten Einfriedungen, als Vorgartenbereiche zu gestalten. Dabei ist insbesondere eine weitgehende Versiegelung oder Befestigung unzulässig, 80% der Vorgartenfläche sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen und großflächige Kies-, Stein- oder Schottererschüttungen. Bestehende Befestigungen oder Versiegelungen genießen Bestandsschutz.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH ≤ 9 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (FH= Firsthöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 nur Einzelhäuser zulässig  
a Abweichende Bauweise  
 Baugrenze  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

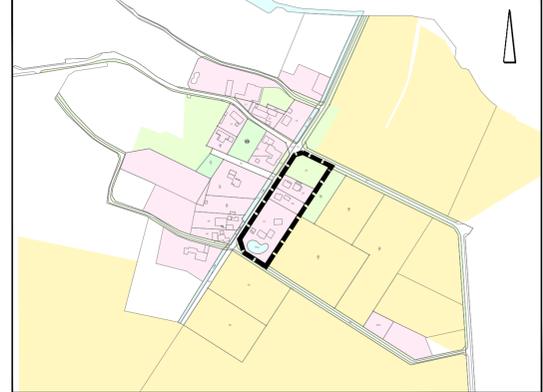
# Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde**  
Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird diese zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Diese kann gemäß § 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 Holzkohleensammlungen, 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. 05722/9566-0 oder Email: info@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.
- Leitungen**  
Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Altablagerungen**  
Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
- Besonderer Artenschutz**  
Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung bindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Folgende Hinweise sind auf der Umsetzungsebene zu beachten:
  - Zum Schutz der Fauna muss die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entweder in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchgeführt werden oder es ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.
  - Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist ebenfalls vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten sind die vorgesehenen Arbeiten auszusetzen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
  - Sollten dauerhafte Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Ggr. werden CEF- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.
- Ausgleichsmaßnahmen**  
Im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 57 der Flur 7 (Gemarkung Wienbergen) besteht aus der Baugenehmigung des Landkreises Nienburg/ Weser vom 27.09.2010 (AZ 522-04-01520/10) die Verpflichtung zur Anpflanzung und dauerhaften Erhaltung von sieben hochstämmigen Obstbäumen.

# Gemeinde Hilgermissen Samtgemeinde Grafschaft Hoya

# Bebauungsplan Nr. 15 "Wienbergen - Am Schulgraben"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung im Verfahren gemäß § 13a BauGB im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000  
September 2020 M. 1 : 1.000