



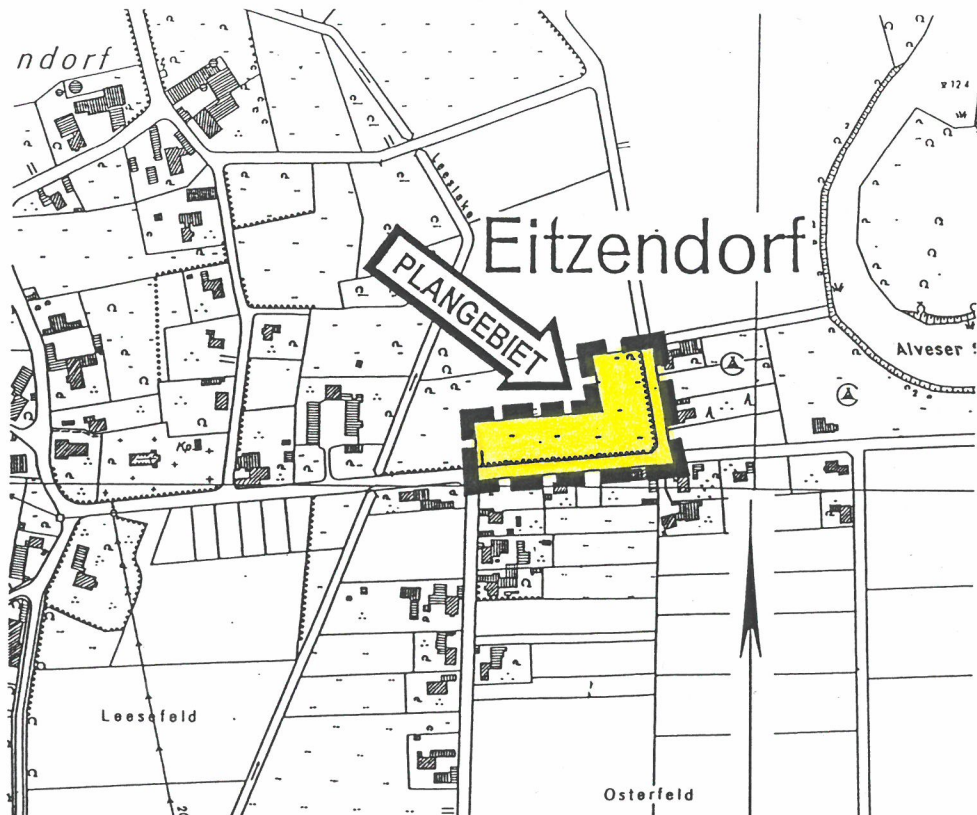
**GEMEINDE HILGERMISSEN**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 7**

**"EITZENDORF — OSTERFELD"**

**— MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG —**



# **URSCHRIFT**

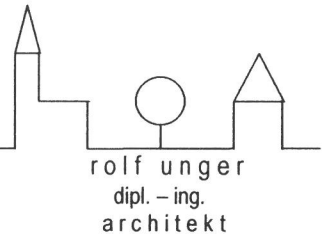
# Impressum

Stand :      September 2004

Planverfasser:

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Hoya**

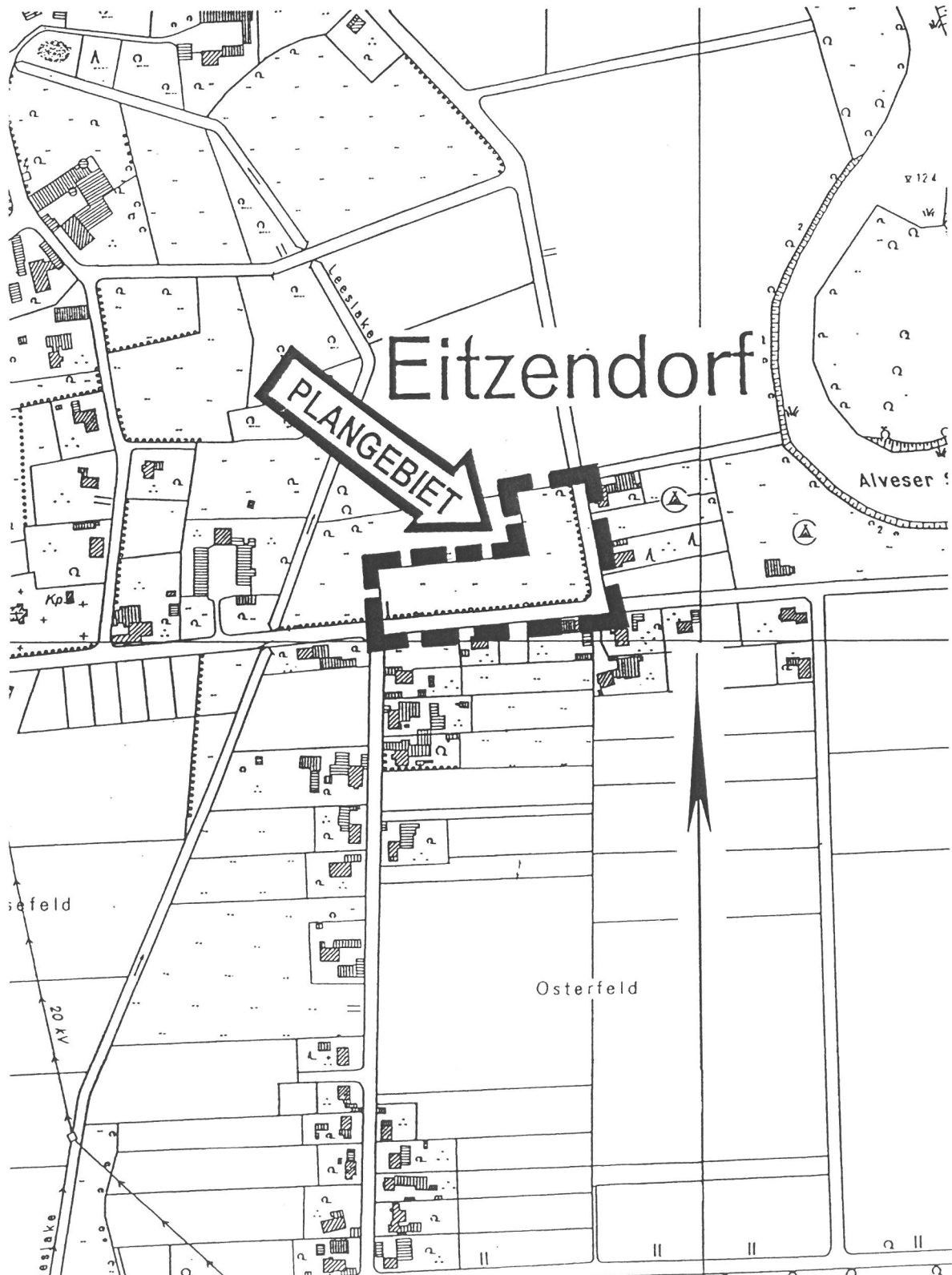
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004  
(BGBl. I. S. 1359)
- **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 10.02.2003  
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



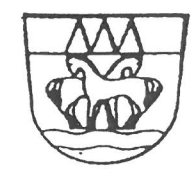
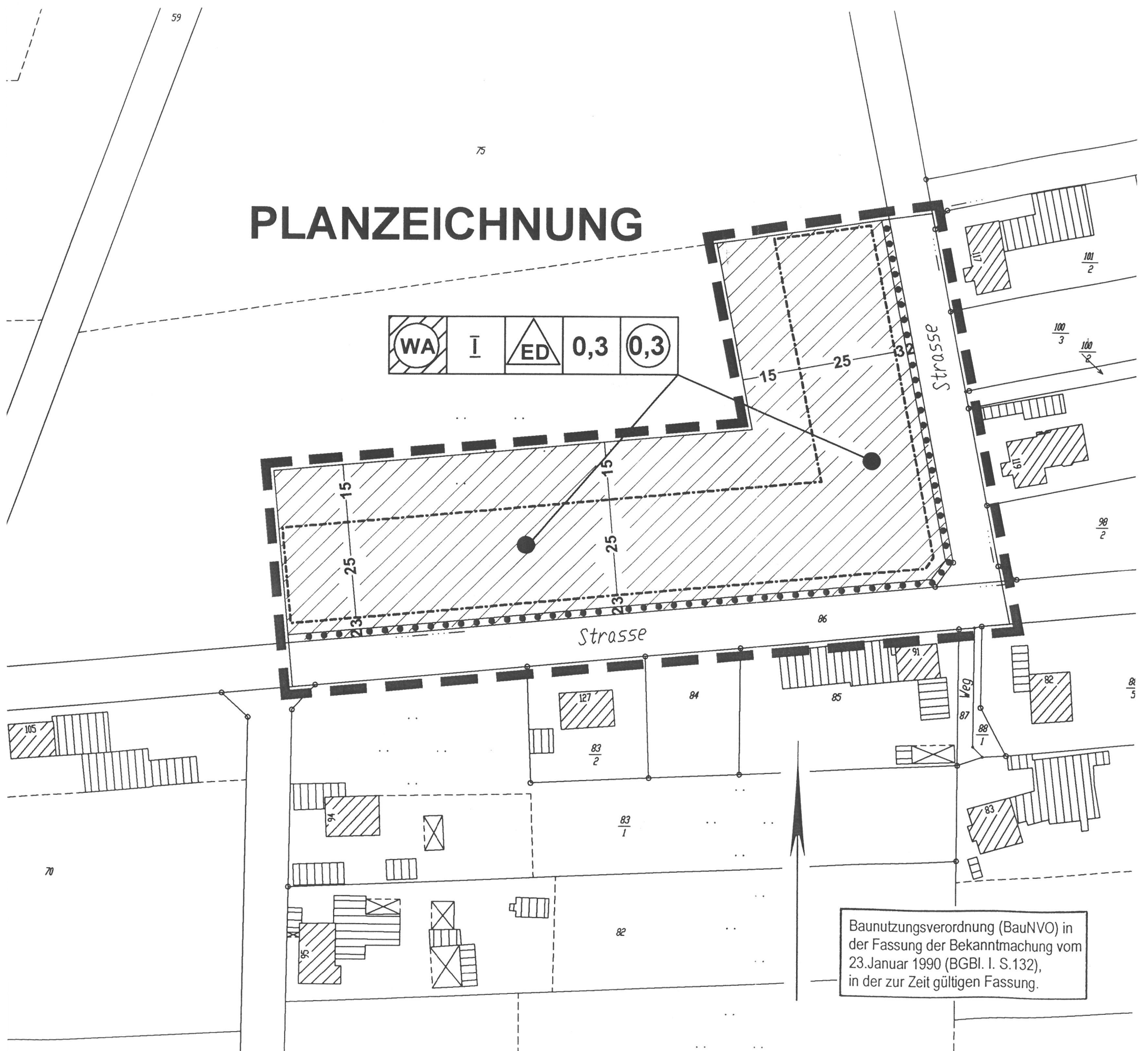
# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



# PLANZEICHNUNG

	I		0,3	0,3
--	---	--	-----	-----



**GEMEINDE  
HILGERMISSEN**

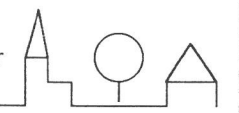
**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 7  
"EITZENDORF- OSTERFELD"  
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -**

## PLANZEICHNUNG

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

**STAND : September 2004**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



wacholderweg 13/ 31608 marklohe  
tel. 05021 / 911211  
fax 05021 / 910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

**rolf unger**  
dipl. - ing.  
architekt

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



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



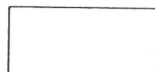
nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

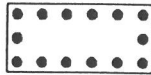


Straßenverkehrsfläche



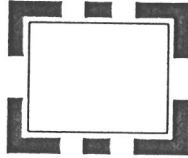
Straßenbegrenzungslinie

**PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,  
ZUR PFLEGE UND ZUR DER LANDSCHAFT**



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende 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 dauerhaft zu erhalten.

2. **Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Pro Grundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine, max. 5 m breite Zufahrt zulässig.

3. **Größe der Baugrundstücke** § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße darf 1.000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und die maximale Grundstücksgröße darf 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten

## HINWEISE

1. **Abwasserentsorgung** § 9 Abs.14 BauGB

Die schadlose Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt dezentral auf den Hausgrundstücken. Hierzu ist eine Anlage gemäß der Satzung der Samtgemeinde Grafschaft Hoya über die dezentrale Abwasserbeseitigung zu errichten.

2. **Bodendenkmale** § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

3. **Externe Kompensation** § 9 Abs.1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Aufforstung auf **4.678 m<sup>2</sup>** auf dem Flurstück 112 der Flur 4 in der Gemarkung Eitzendorf.

Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema

- **Krautsaum** - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- **Waldrand** - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern.
- **Wald** – Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen.

Für die Aufforstung (Wald und Waldrand) sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden, Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg/Weser wird eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierte Gestaltung und Bewirtschaftung nach den Vorgaben des LÖWE-Programms der Landesregierung gewährleistet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Hilgermissen vertraglich geregelt.

## PFLANZENLISTE ZUR AUFFORSTUNG

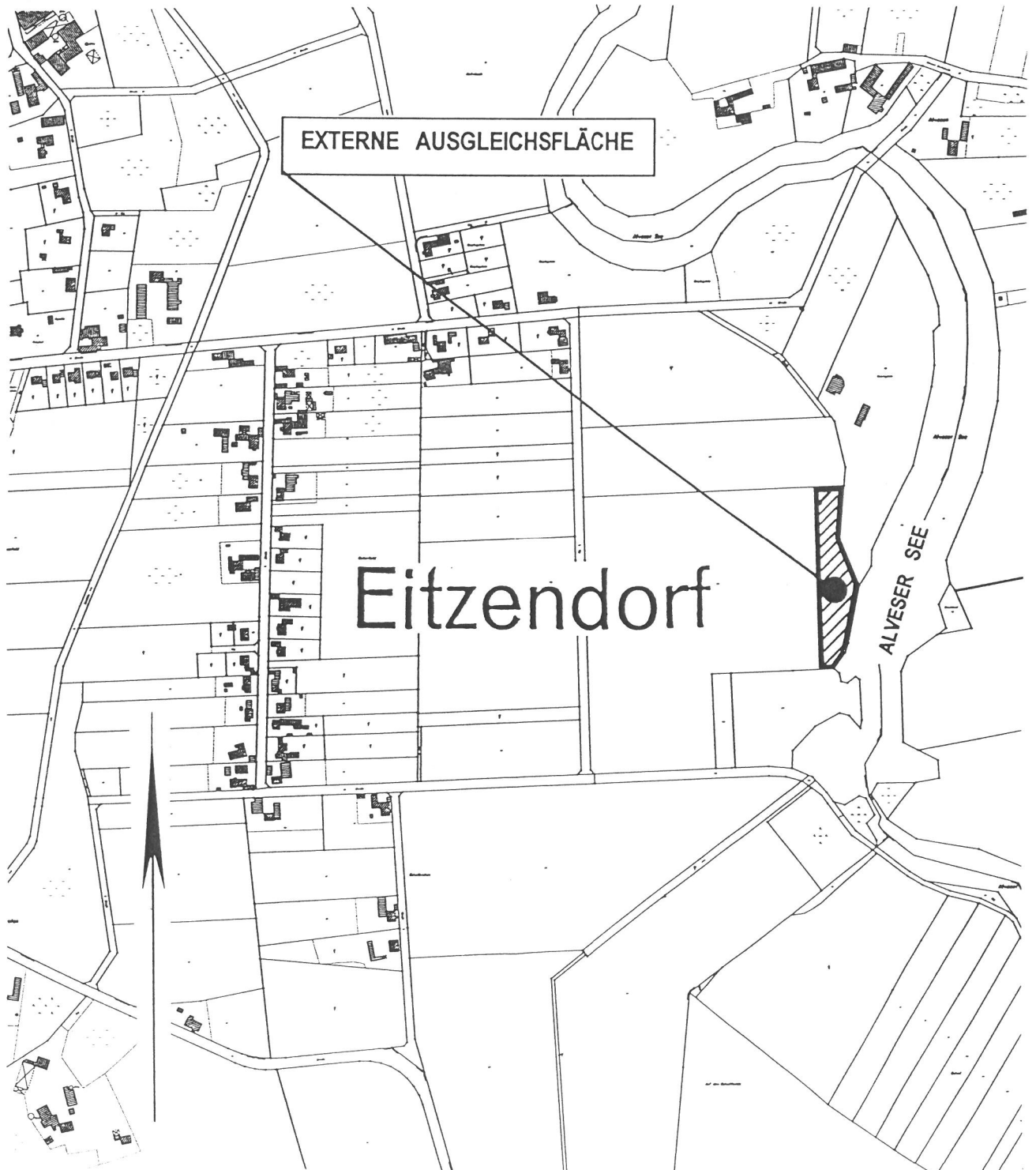
### Bäume

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Stieleiche

### Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

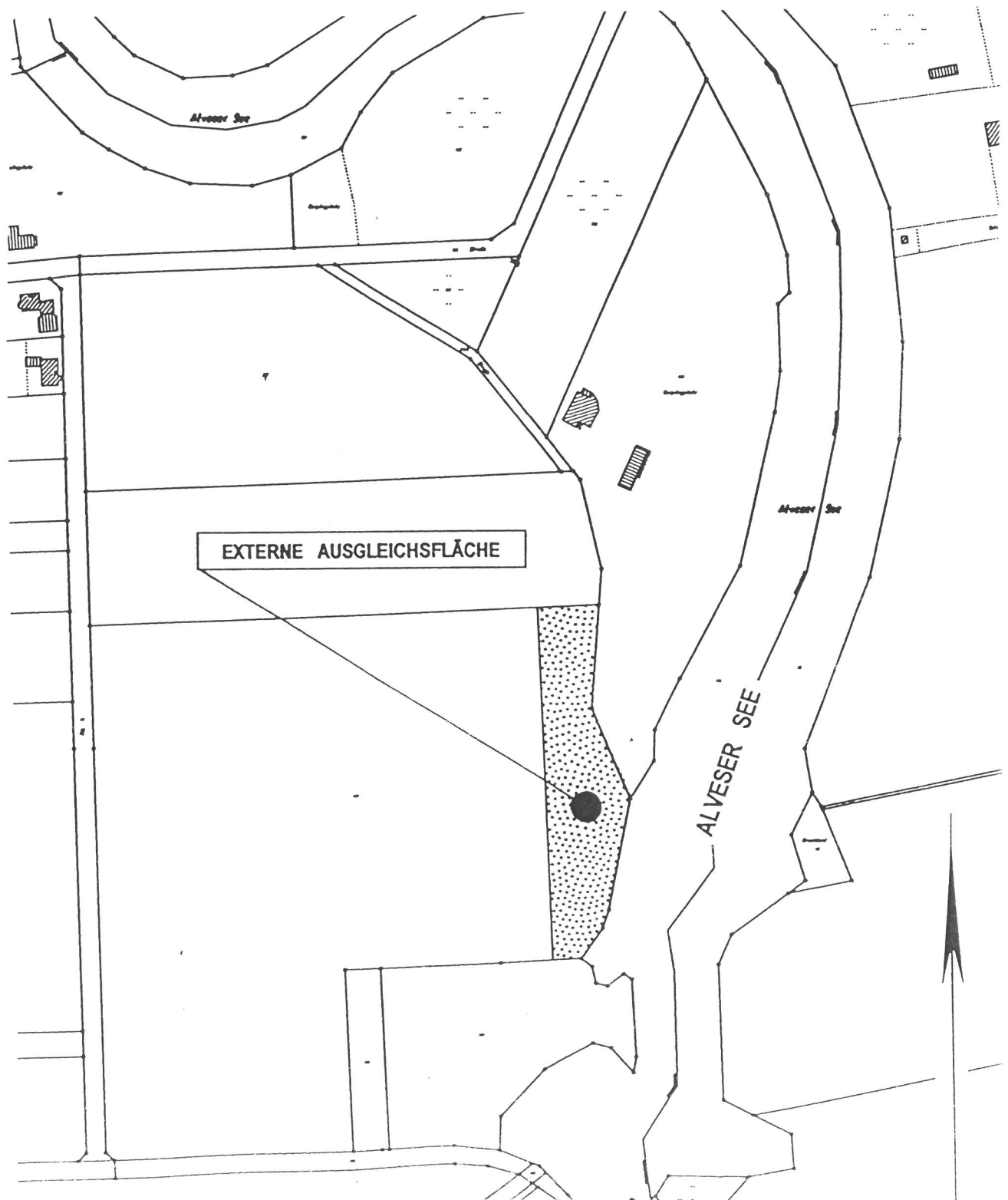
## ÜBERSICHTSKARTE ZUR LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE



## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

M.: 1 : 5.000

Gemarkung: Eitzendorf  
Flur 4, Flurstück 112  
Kompensationsflächengröße: 4.678 m<sup>2</sup>



# GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

## 1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "EITZENDORF – OSTERFELD"

## 2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

### 2.1 Dachformen

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

Bei Gründächern muss die Dachneigung mindestens 25° betragen.

### 2.2 Dachfarben und Dacheindeckung

Folgende Baumaterialien und Farbtöne sind im Planbereich zulässig:

Dachziegel von Hauptgebäuden: Dachziegel, -pfannen in den Farben rot (Ral-Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis rotbraun (Ral-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015).

Ausgenommen hiervon sind mit Pflanzen begrünte Dächer und Flächen mit Sonnenkollektoren.

### 2.3 Fassaden

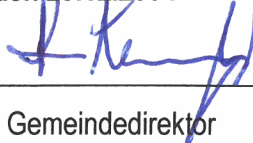
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen aus rotem (Ral-Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016) bis rotbraunem (Ral-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk bestehen; hierbei sind die gesamten Farbwerte auf mindestens 80% ihrer Flächen einzuhalten.

Holzhäuser in naturbelassenen Farbtönen sind zulässig.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

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 Hilgermissen** diesen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hoya, den 20.12.2004



Gemeindedirektor

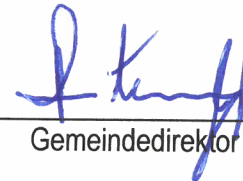


Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat am 19.02.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 25.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hoya, den 20.12.2004



Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Gemarkung ~~Magelsen~~ Eitzendorf gründet am 07.02.05 i.A.   
Flur 3

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 14.09.2004). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Nienburg(Weser)  
- Katasteramt –  
Nienburg, den 31.01.2005



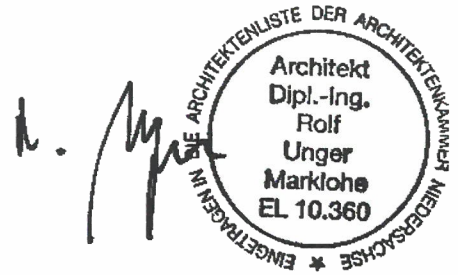
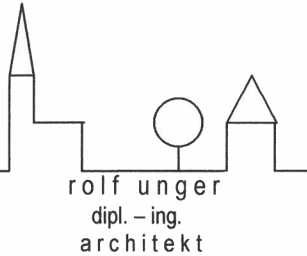
Unterschrift



## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat am **07.10.2004** 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 **11.10.2004** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **20.10.2004** bis **22.11.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den **20.12.2004**

\_\_\_\_\_  
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 bekannt gemacht.

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

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hilgermissen** hat den Bebauungsplan Nr. 7 "EITZENDORF - OSTERFELD" mit örtlicher Bauvorschrift - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.12.2004** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

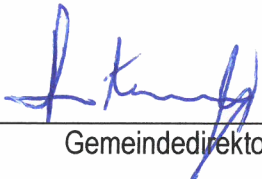
Hoya, den **20.12.2004**

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am **27.01.2005** ortsüblich bekannt gemacht und rechtsverbindlich geworden.

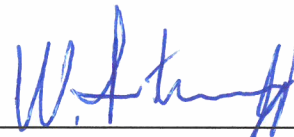
Hoya, den **27.01.2005**

  
Gemeindedirektor

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

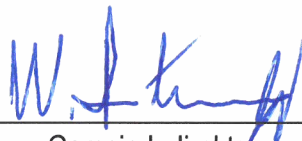
Hoya, den **14.11.2008**

  
Gemeindedirektor

### VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

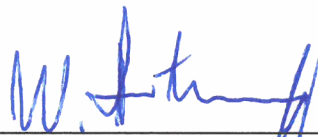
Hoya, den **14.11.2008**

  
Gemeindedirektor

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Hoya, den **14.11.2008**

  
Gemeindedirektor