



# GEMEINDE HASBERGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "KLEINES BARKESCH"



**PRÄAMBEL UND AUFERTHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
(mit örtlicher Bauvorschrift)  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hassbergen diesen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 14.12.2004

gez. Schmiddeke  
Bürgermeister

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**VERFAHRENVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES**  
AUFPFLISTUNGSBESCHLÜSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassbergen hat in seiner Sitzung am 02.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.07.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Rohrsen, den 15.12.2004

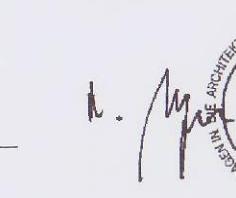
gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**PLANINTERLAGE**

Gemarkung Hassbergen, Flur 5  
Maßstab 1:1000  
Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt des Längenmaßstabes. Sie ist geodatisch und topografisch hinreichend genau.  
Die geodatische Ausrichtung ist nach Okt. 2000. Sie ist hierarchisch oder durchgezogen der Grenzen der Gemeinde.  
Anlagen geometrisch ermittelbar. Die Übertragung der neu zu Niedersachsen Grenzen in die Ortslage ist einschließlich möglich.  
Die topografische Ausrichtung ist nach Okt. 2000. Sie ist hierarchisch oder durchgezogen der Grenzen der Gemeinde.  
Vermessungsergebnis (Hessisch) vom 12.12.2002 Nach. GVBl. Nr. 12/2003, Seite 1, 186-2. Rechtsverbindlichkeit kommt über das Urtheil des Landgerichts Wiesbaden, den 10.05.2004.



**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 Hassbergen hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 den 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 15.09.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.09.2004 bis 26.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Rohrsen, den 15.12.2004

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassbergen hat in seiner Sitzung am 13.09.2004 den 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 15.09.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.09.2004 bis 26.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Rohrsen, den 15.12.2004

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**SATZUNGSBESCHLÜSS**

Der Rat der Gemeinde Hassbergen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 15.12.2004

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.02.2005 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 21.02.2005

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**VERLETZUNG VON VERFAHREN- UND FORMVORSCHRIFTEN**

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

Rohrsen, den 16.10.2007

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den 16.10.2007

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

## RECHTSGRUNDLAGEN

• Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004  
BGBl. I, S. 1359

• Bauutzugsverordnung (BauVO)  
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. 56)

• 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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 215 vorbelastet; sodass baulicher Schallschutz wie folgt erforderlich ist.

1.1. An allen der Bundesstraße B 215 zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden, Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die den Anforderungen für den Lärmpiegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 3, entsprechen. Auf der den B 215 abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpiegelbereich II gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesen Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an der Hauseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleneinfall der Bundesstraße B 215 unterliegen, es sei denn, sie werden durch bauliche Maßnahmen (z.B. mindestens 3m hohe massive Wand oder vergleichbares) vor den Einwirkungen infolge Verkehrslärm durch die Bundesstraße abgeschirmt.

1.2. An allen der Bundesstraße B 215 zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden, Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die den Anforderungen für den Lärmpiegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Für die der B 215 abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Bereichen entlang der Bundesstraße 215 ist spätestens in dem der Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) eine Bepflanzung mit Gehölzen (empfohlen werden Arten der Pflanzenliste 2) vorzunehmen.

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 – 1.5 m. 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.

3. 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.

4. Höhe des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, gemessen an der Straßenkante in der Mitte der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

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

Wohngebiet  
Das innerhalb der Flächen des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Die Versickerung muss flächenhaft und über den oberen Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und –mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Straßenraum  
Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Wegesraum über Mulden zu verrieseln bzw. in die öffentliche Grünfläche (Pflanzfläche) abzuleiten. Die Vorflut für den Notüberlauf ist der Regenwasserkanal in der B 215. Die Entorgung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu beantragen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. SICHTFELDER § 9 Abs. 6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurückzuschneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehinderten Ästen stets freigehalten werden.

2. Richtfunktrasse

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG. Die Breite des Schutzbereiches beträgt 200,00 m, d.h. jeweils maximal 100,00 m von der Richtfunkachse nach beiden Seiten. Die maximale Bauhöhe beträgt 60,00 m über NN. (Deutsche Telekom AG, T-Com, 26119 Oldenburg).

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

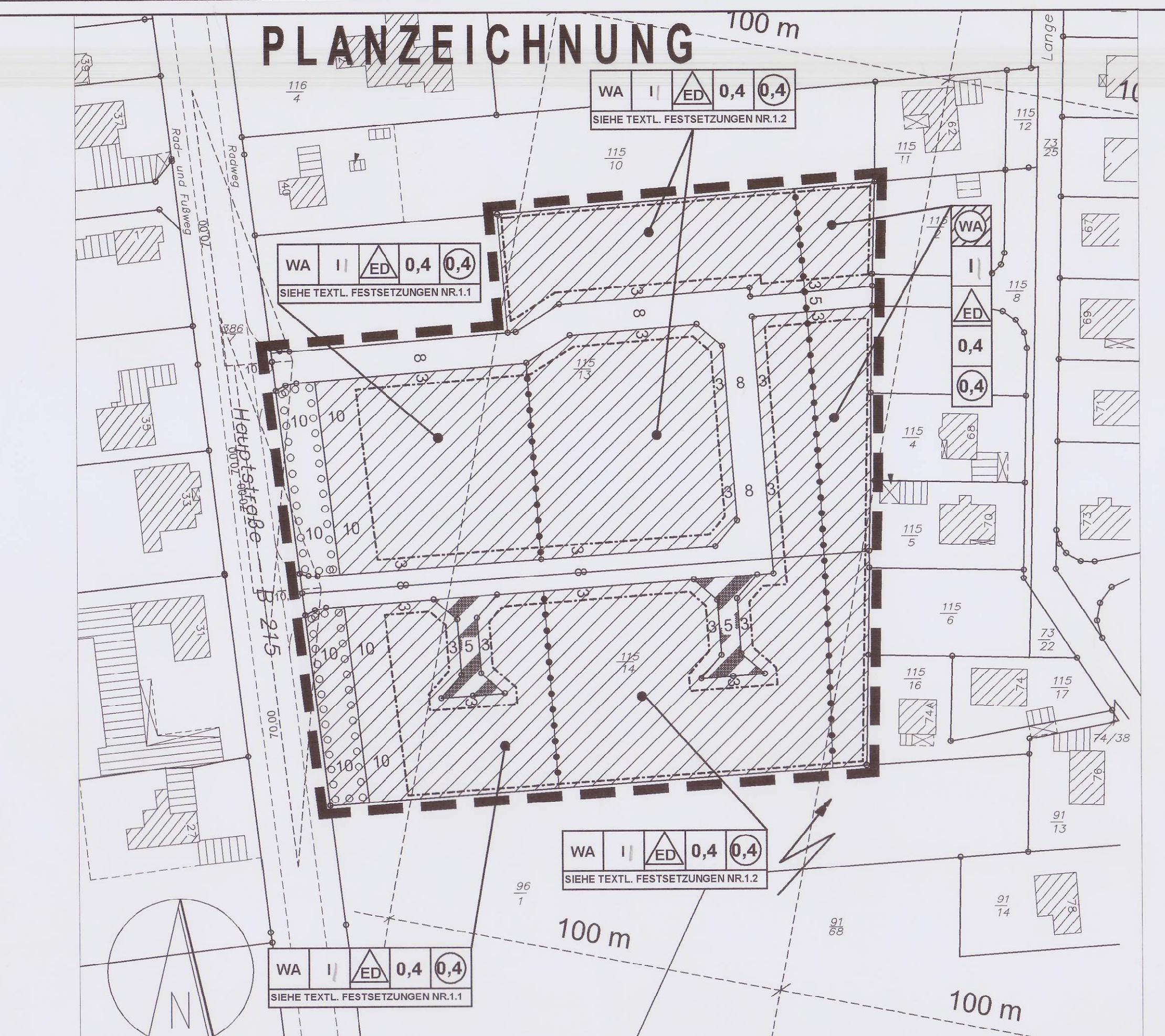
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "KLEINES BARKESCH".

2. BESONDRE ANFORDERUNGEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen mindestens zu 80% aus Sichtmauerwerk oder Putz bestehen.



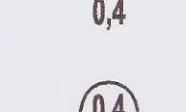
## Planzeichenerklärung

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

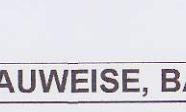
### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Grundflächenzahl (GRZ)

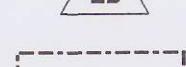


Geschossflächenzahl (GFZ)

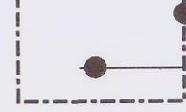


Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

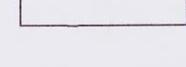


überbaubare Grundstücksfläche

### VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

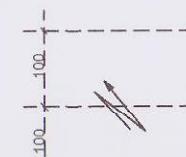


Straßenbegrenzungslinie



private Straßenverkehrsfläche

### VERSORGUNGSTRASSE



Richtfunktrasse der Deutschen Telekom AG  
Bauhöhenbeschränkung 60 m ü. NN  
(Deutsche Telekom AG, T-Com 26119 Oldenburg)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen