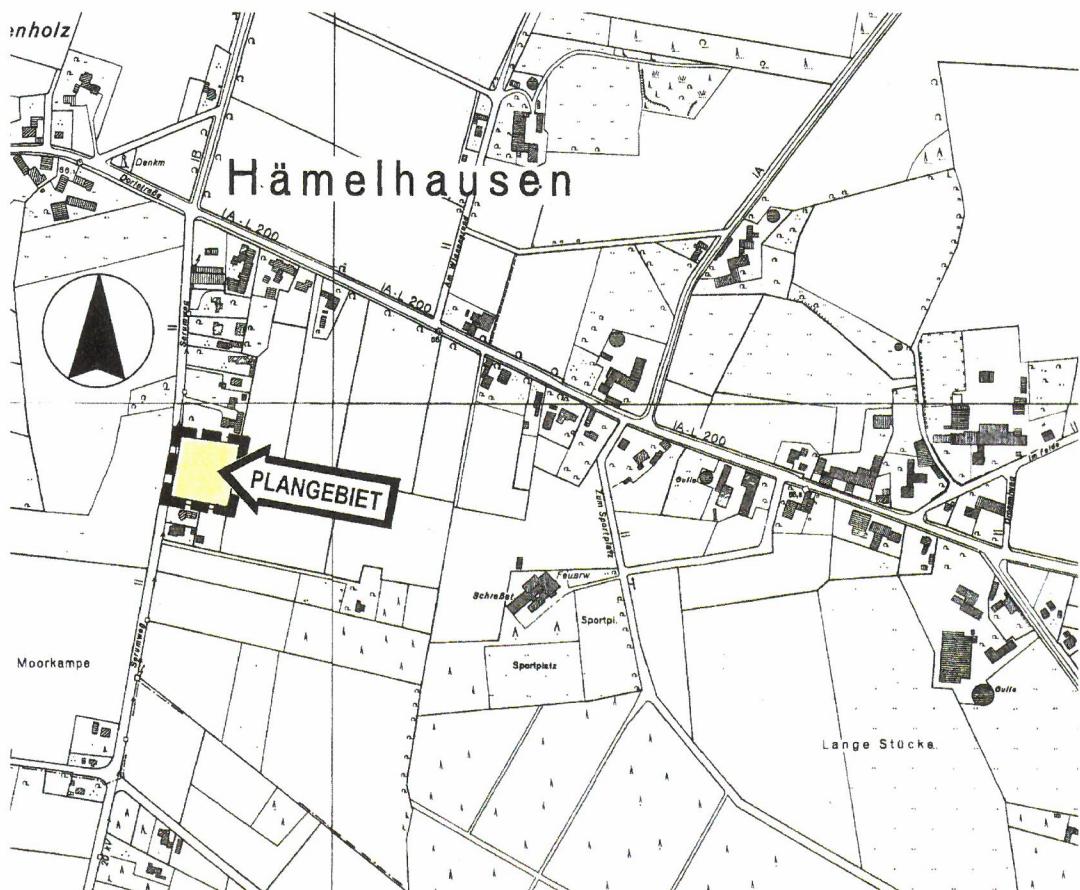




GEMEINDE HÄMELHAUSEN
SAMTGEMEINDE EYSTRUP
LANDKREIS NIENBURG / WESER

B E B A U U N G S P L A N

Nr.2
„AM SERUMWEG“



Urschrift

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Hämelhausen
Bahnhofstr. 53
27324 Eystrup

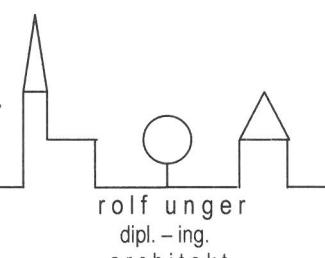
Stand :

Sept. 2008

Durchführung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Eystrup

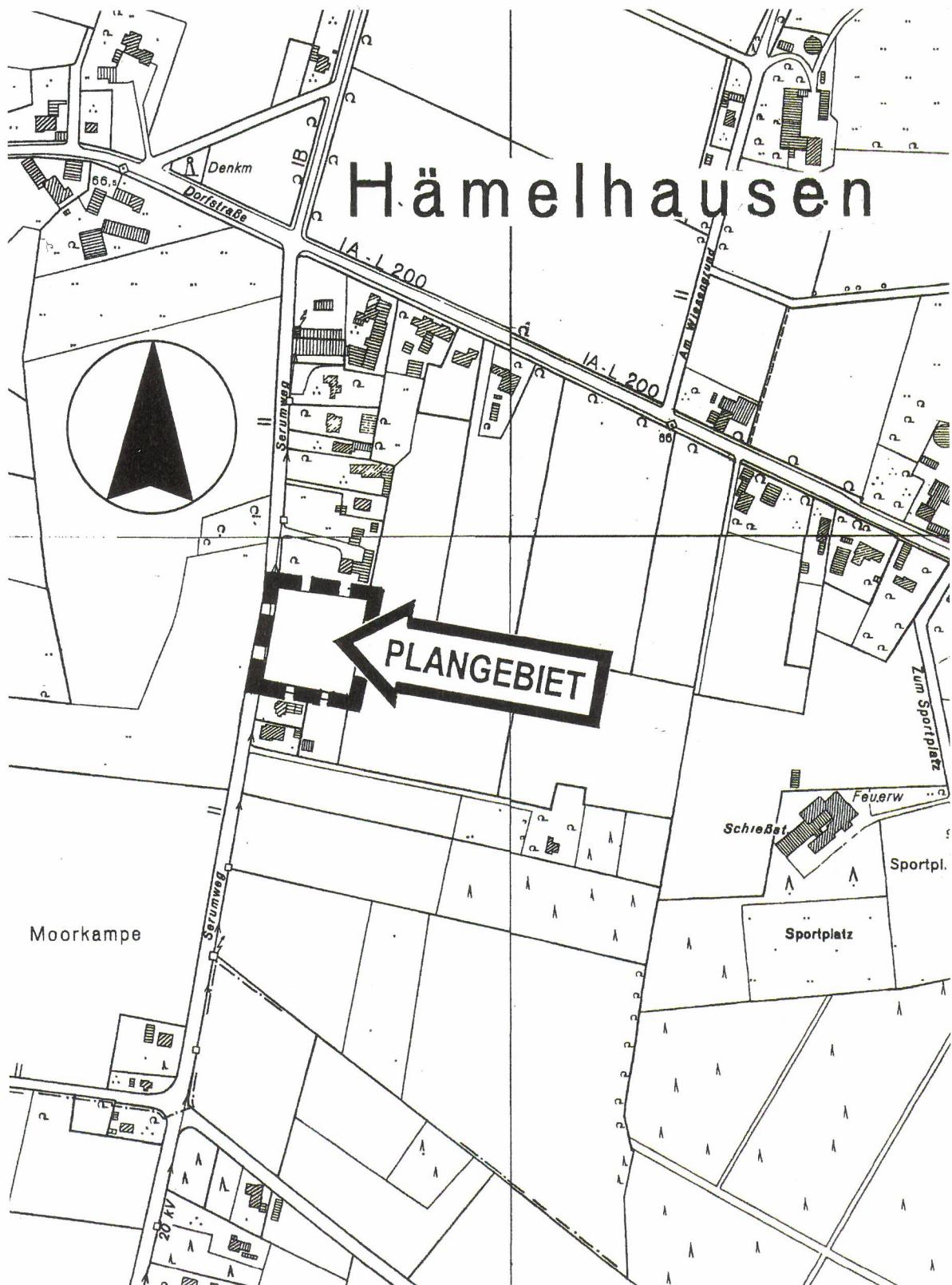
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE (VERKLEINERUNG)

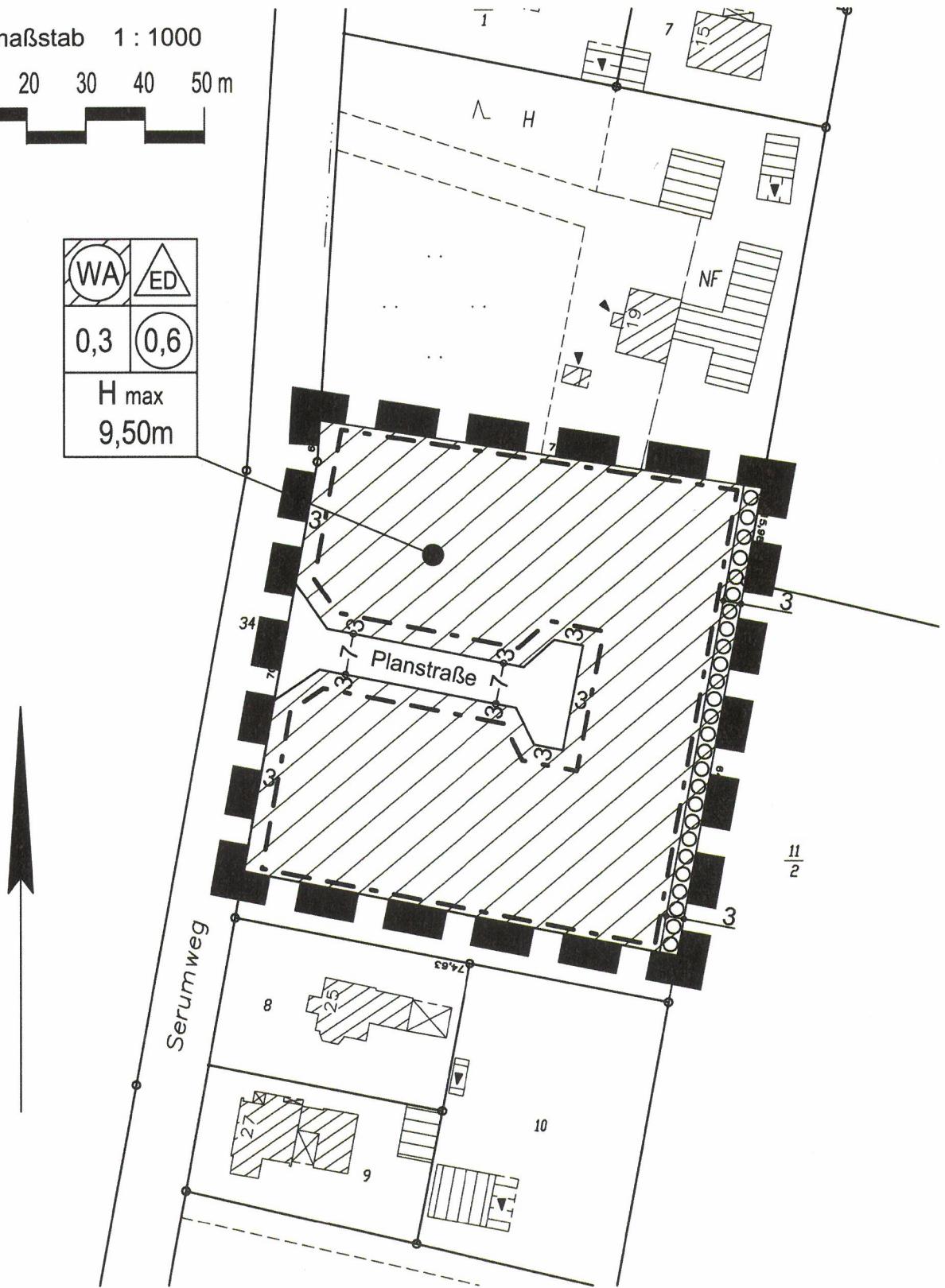
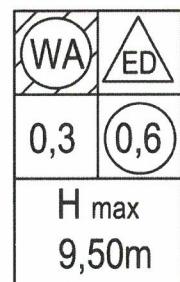
Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen



PLANZEICHNUNG

Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen der Satzung gilt
die BauNVO in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Originalmaßstab 1 : 1000
0 10 20 30 40 50 m



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

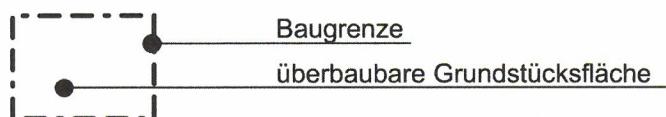
H max.

max. Höhe der Baukörper über ausgebauten Zustand der Planstraße/Serumweg

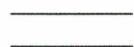
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



VERKEHRSFLÄCHEN

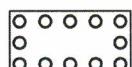


Straßenverkehrsfläche



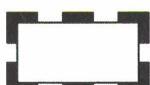
Straßenbegrenzungslinie

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche** § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Pro Baugrundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine, max. 4 m breite Zufahrt zulässig.
2. **Höhenlage des Erdgeschossfußbodens** § 9 Abs.2 BauGB
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50m 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.
3. **Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Baugrundstück
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.

Straßenraum

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

4. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 11/4 sind auf einer Breite von 3 m frei-wachsende Hecken wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 – 80 cm) als Gruppenpflanzung, mindestens je 3 Stück von einer Art; Abstand in der Reihe 1 m; zu pflanzen. Pflanzenarten sind der nachfolgenden Pflanzenliste zu entnehmen.
Alternativ ist eine geschnittene Hecke (Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Taxus) zulässig; diese Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18917 (Rasen und Saat-arbeiten) auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

Liste zu den Pflanzgeboten

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

Sträucher

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

HINWEISE

1. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über eine Ausgleichszahlung in den Ökofond des Landkreises Nienburg/Weser. Die Modalitäten der Ausgleichszahlung sind über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

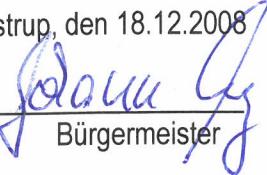
2. Bodendenkmale § 14 NDSchG

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), und des § 40 der Nieder-sächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S.575), hat der Rat der Gemeinde Hämelhausen den Bebauungsplan Nr. 2 "AM SERUMWEG" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 18.12.2008


Bürgermeister




Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hämelhausen hat in seiner Sitzung am 09.08.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "SERUMWEG" beschlossen.

Eystrup, den 18.12.2008


Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hämelhausen, Flur 26

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Januar 2007). 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.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 06.11.2007

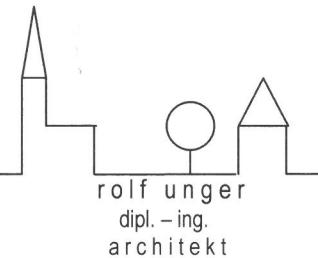

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



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



Marklohe, den 01.09.2008

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am 12.06.2008 um 16.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Samtgemeinde Eystrup, Bahnhofstraße 53, 27324 Eystrup stattgefunden. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am 31.05.2008.

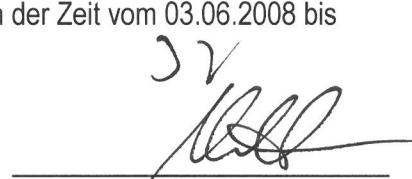
Eystrup, den 18.12.2008


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 03.06.2008 bis 19.06.2008 stattgefunden.

Eystrup, den 18.12.2008


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hämelhausen hat am 09.08.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 18.07.2008 bis 20.08.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

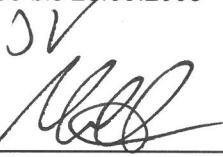
Eystrup, den 18.12.2008


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 09.07.2008 bis 20.08.2008 stattgefunden.

Eystrup, den 18.12.2008


Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hämelhausen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Eystrup, den 18.12.2008


Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 "AM SERUMWEG" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 28.03.2009 rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den 28.03.2009


Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Eystrup, den ...05... April 2011


Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Eystrup, den05. April 2011


Gemeindedirektor