

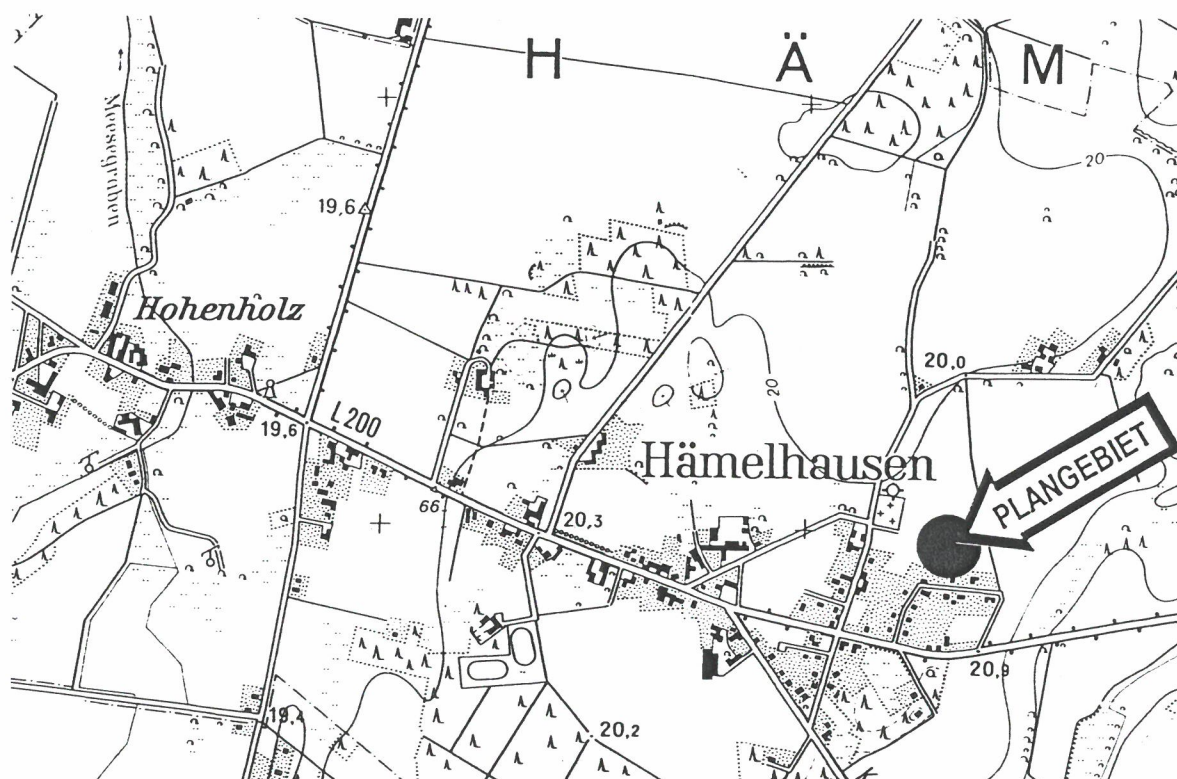


GEMEINDE HÄMELHAUSEN

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 6

"SAATKAMP - HIRTENWEG"



# URSCHRIFT

## Impressum

Auftraggeber : Gemeinde Hämelhausen  
Bahnhofstr. 53  
27324 Eystrup

Stand : Februar 2002

Bearbeitung und Verfassung:



tel. 05021/911211  
01725/138843  
fax 05021/910002

**rolf unger**  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe

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

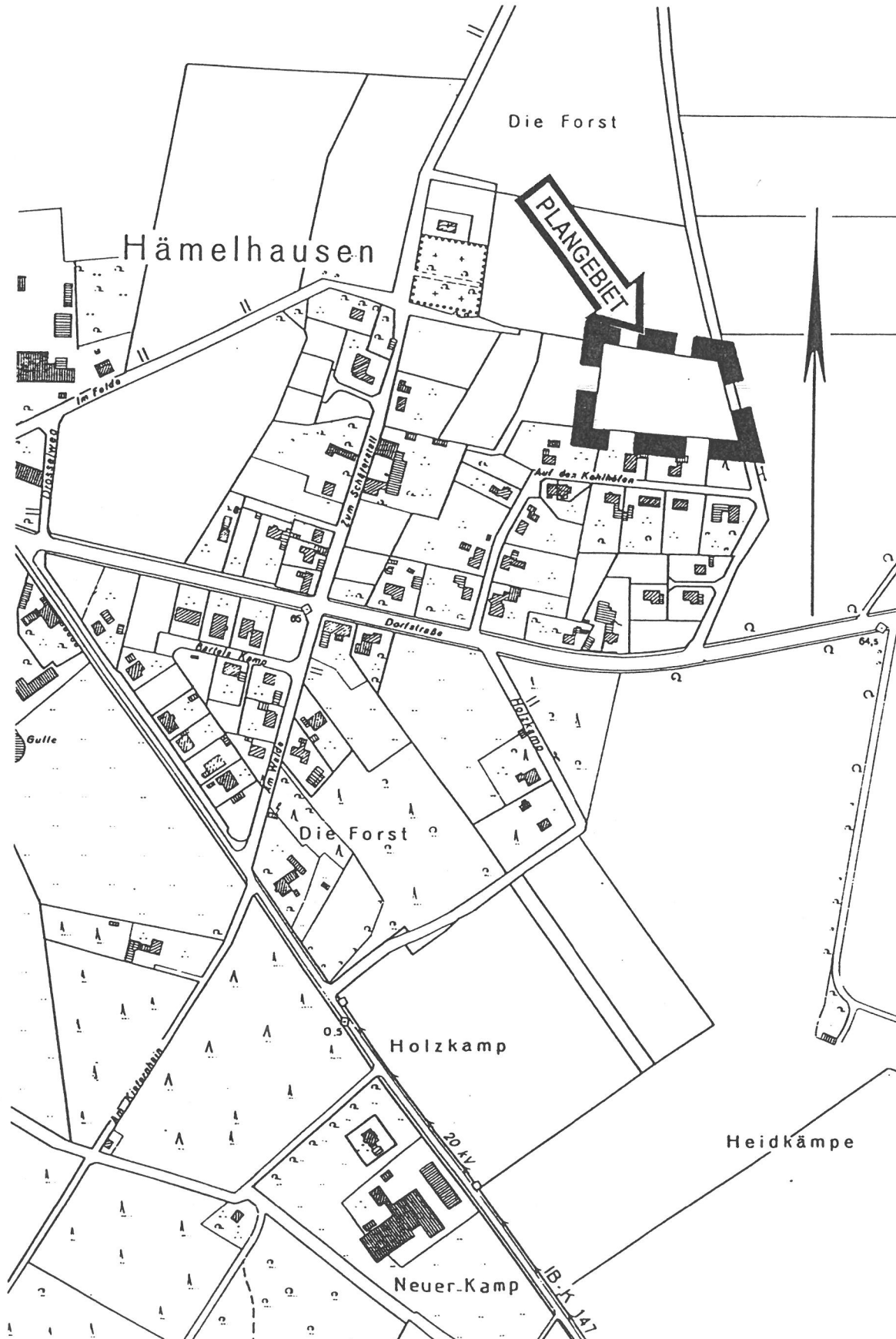
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997  
(BGBl. I. S. 2141)
- **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 13.07.1995  
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

**in der jeweils gültigen Fassung**

# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000





# PLANUNTERLAGE (VERKLEINERUNG)

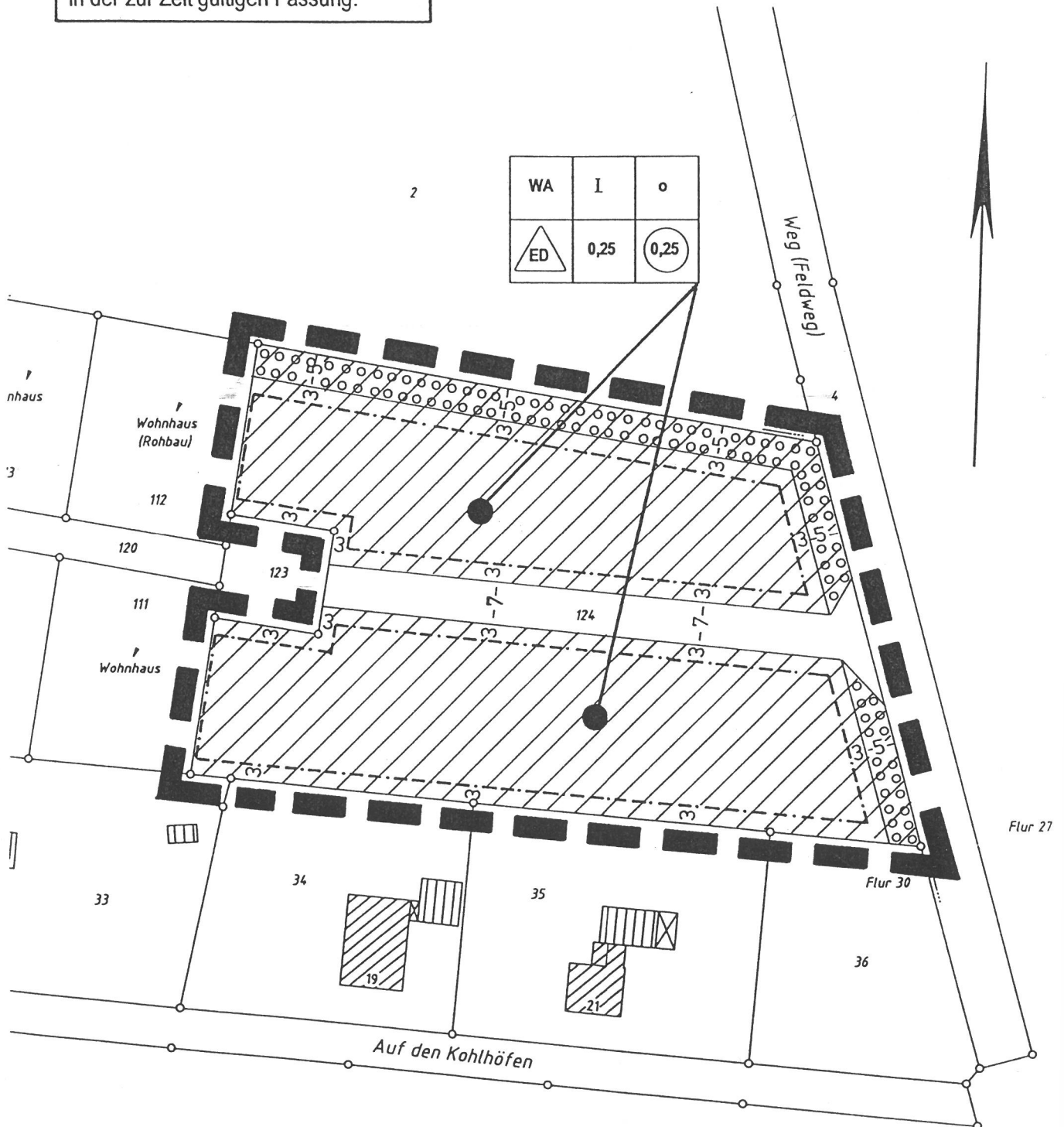


— Gekennzeichnete Gebäude/Bauliche Anlagen sind nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

# PLANZEICHNUNG

M.:1 : 1.000

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



<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

<sup>2)</sup> Hinweis:

Eine Ausführungsanordnung gemäß den §§ 61 ff FlurbG i.d.F. vom 16.3.1976 - BGBl. S. 547 - ist noch nicht erlassen.

Rechtswirksame Verfügungen können über die auf dieser Karte dargestellten Grundstücke noch nicht getroffen werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)

I

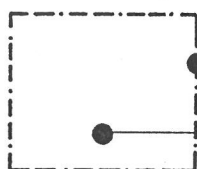
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

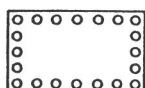


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

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



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

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig

## 2. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max.0,50 m nicht überschreiten. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) wird gemessen ab Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Planstraße, gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus.

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

- 3.1 Das innerhalb der Flächen des allgemeinen Wohngebiets von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Wohngrundstücken vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss flächenhaft durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

- 3.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vollständig zu versickern.

Die Versickerung muss durch den belebten Oberboden erfolgen. Die

Versickerungsmulden müssen begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## 4. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind durchgehende, freiwachsende, naturnahe 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Die anzupflanzenden Hecken sind aus standortheimischen Laubsträuchern und kleinen standortheimischen Laubbäumen folgender Listen mit einem Pflanzabstand von höchstens 1,50 m in der Reihe anzupflanzen. Mindestens pro angefangene laufende 10 m Heckenlänge ist dabei ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Hecken sind zu freiwachsenden Hecken zu entwickeln und dauerhaft als geschlossene, freiwachsende Hecken zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

Standortheimische Straucharten: Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *laevigata*), Hartriegel (*Comus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*).

Pflanzenqualität: mind. verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100 cm hoch.



Standortheimische kleinere Laubbäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Salweide (*Salix caprea*).

Pflanzenqualität: mindestens 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister, mind. 100/200 cm hoch.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile der 5 m breiten Heckenpflanzungen sind zu Wildkrautsäumen oder Wiesen, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden dürfen, zu entwickeln.

## HINWEISE:

### Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

0,76 ha Fläche des Flurstücks 60 der Flur 8 alt bzw. Flurstück 28 der Flur 28 neu in der Gemarkung Hämelhausen sind Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb dieses Bebauungsplanes, wobei 0,67 ha auf halbruderaler Gras- und Staudenflur frischer bis feuchter Standorte und 0,09 ha auf angepflanzte Hecken entfallen.

0,04 ha Fläche des Flurstücks 60 der Flur 8 alt bzw. Flurstück 28 der Flur 28 neu in der Gemarkung Hämelhausen mit angepflanzten Hecken sind Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplans Nr. 5 „Hinter den Kohlhöfen“.

Die auf dieser Fläche angepflanzten Hecken aus standortheimischen Gehölzen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen.

Die auf dieser Fläche entwickelte halbruderaler Gras- und Staudenflur frischer bis feuchter Standorte ist zur Hälfte und nur außerhalb des Bereichs der Hochspannungsleitung der natürlichen Entwicklung zu überlassen und zur Hälfte auch im Bereich unterhalb der Hochspannungsleitung als extensive Wiese oder als Wildkrautflur dauerhaft gehölzfrei zu halten und höchstens 2 x pro Jahr zu mähen wobei das Mähgut abzutransportieren ist.

Die erste Mahd im Jahr darf jeweils erst nach dem 30.6. erfolgen.

Die angepflanzten jungen Kiefern sind zu entfernen.

### Bodendenkmale § 13 NDSchG

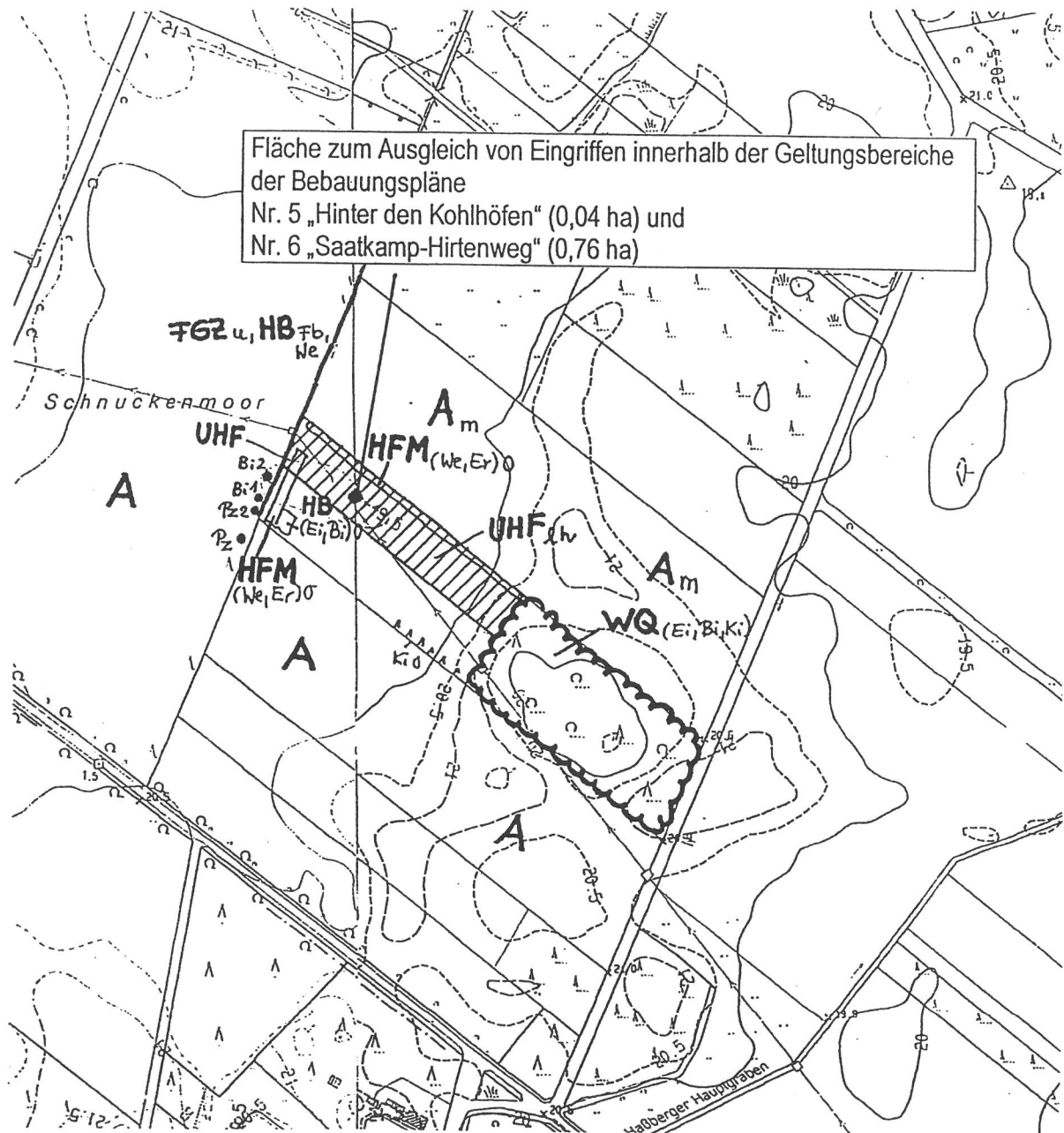
Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.



## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Hämelhausen

Flur 8 der Flur 60 bzw. Flurstück 28 der Flur 28



## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Hämelhausen** diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 15.04.2002

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hämelhausen** hat in seiner Sitzung am **13.12.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **16.08.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Eystrup, den 16.04.2002

  
Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:  
Zuteilungskarte <sup>2)</sup> im Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz im Maßstab 1:1000  
Gemarkung Hämelhausen, Flur 30  
Geschäftsnachweis L4-499/2001

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem vorläufigen Ergebnis im Flurbereinigungsverfahren Nr. 3/10/1827 Hämelhausen (noch nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen) und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.08.2001). <sup>2)</sup>

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. <sup>2)</sup>

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. <sup>2)</sup>

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Nienburg (Weser)  
- Katasteramt -

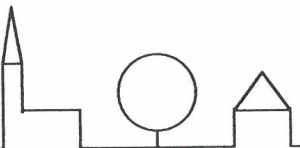
## PLANVERFASSER





planungsbüro

tel. 05021/911211  
01725/138843  
fax 05021/910002



rolf unger  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe

01.02.2002

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hämelhausen** hat in seiner Sitzung am **13.12.2000** 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 **25.01.2002** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **07.02.2002 bis 08.03.2002** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 16.04.2002

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

Eystrup, den.....

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hämelhausen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **15.04.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den 16.04.2002

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 6 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **08.05.2002** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **08.05.2002** rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den 13.05.2002

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

---

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

**Eystrup, den .....**

---

Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

**....., den.....**

---

Gemeindedirektor