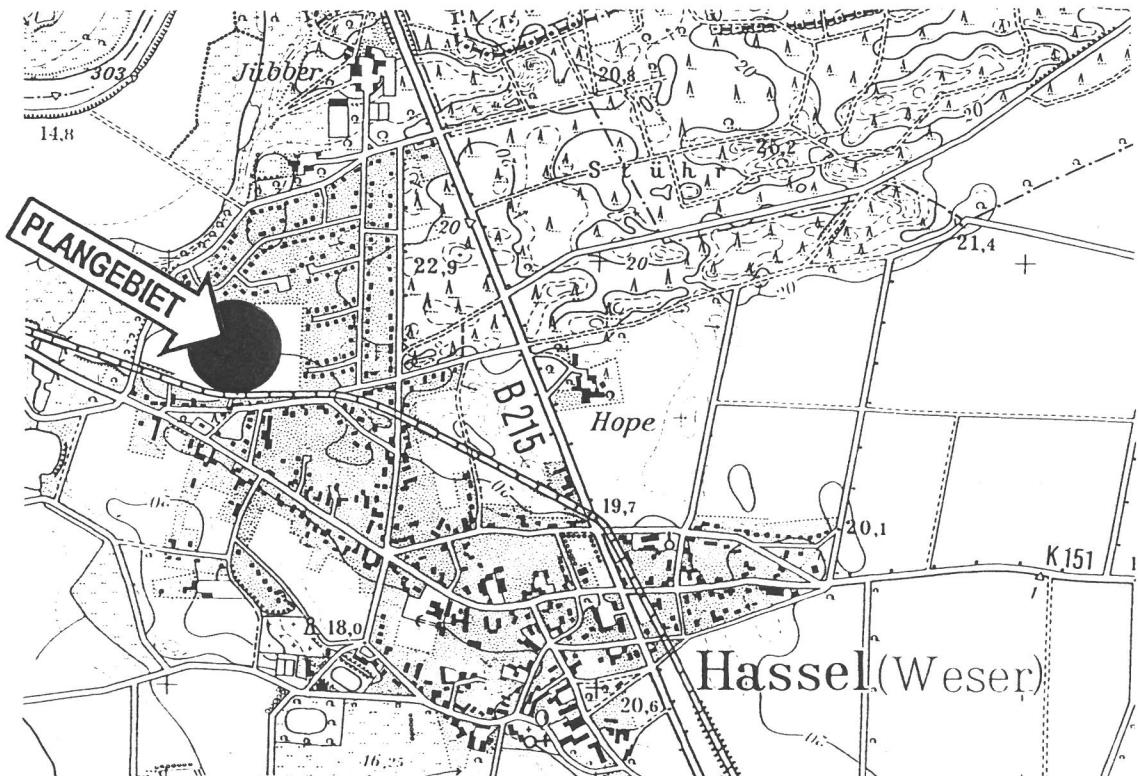


**GEMEINDE HASSEL (WESER)**

# **BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 19  
"JÜBBER III"**



# **URSCHRIFT**

## Impressum

Auftraggeber : Gemeinde Hassel(Weser)  
Bahnhofstr. 53  
27324 Eystrup

Stand : August 2001

Bearbeitung und Verfassung:



rolf unger  
tel.05021/911211  
01725/138843  
fax 05021/910002  
dipl.-ing./architekt  
wacholderweg 13  
31608 marklohe

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

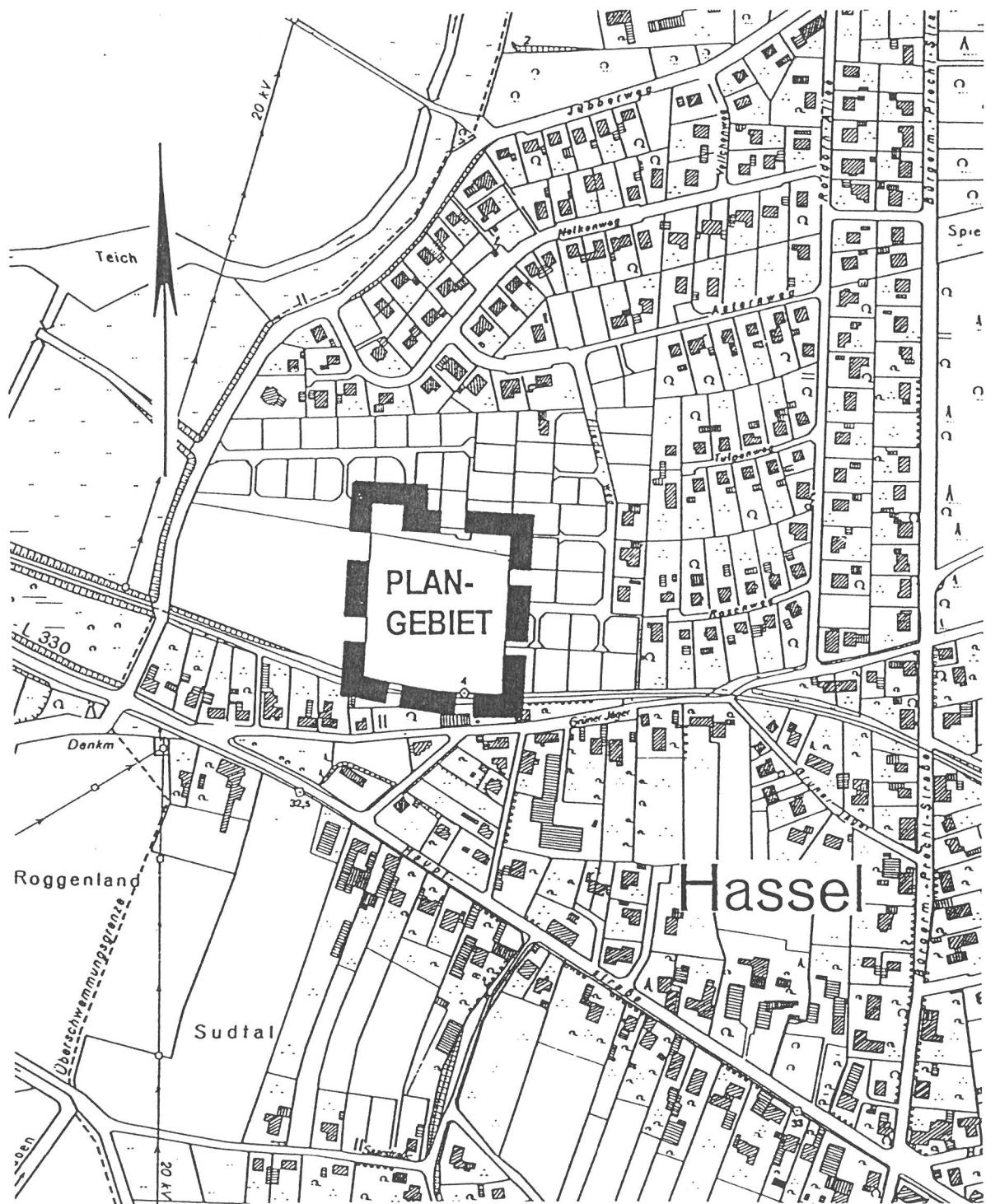
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 Gemeindeverordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

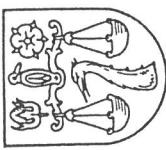
M.: 1 : 5000



# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





# GEMEINDE **HASSEL** (WESER)

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 19  
"JÜBBER III"**

## PLANZEICHNUNG

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

STAND : August 2001

  
**planungsbüro**  
rolf unger  
dip.ing.architekt  
31680 markkleeberg  
fax 0502/1910002

0 10 20 30 40 50 mm

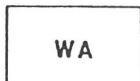
# PLANZEICHNUNG

Flur 1

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

# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschoßflächenzahl (GFZ)

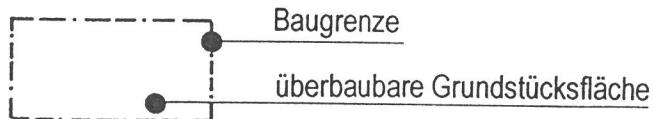


Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

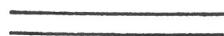
## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Transformatorenstation

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Pro Baugrundstück, das an eine Versickerungsmulde der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt, ist nur max. eine, max. 4 m breite Zufahrt zulässig.

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

- 2.1 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.  
Die partiell geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten. Die Versickerungsanlagen müssen einen Anschluss an die wasserdurchlässigen Schichten haben.
- 2.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in flachen, begrünten Mulden innerhalb dieser Flächen durch den belebten Oberboden zu versickern. Die Begrünung ist zu erhalten.

## 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

- 3.1 Innerhalb der 8 m breiten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens alle 15 m standortheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Baumarten: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Birke (*Betula pendula*).  
Pflanzgrößen: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm.
- 3.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück, ein einheimischer Laubbbaum der folgenden Liste oder ein hochstämmiger Obstbaum der folgenden Listen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.  
Standortheimische Laubbäume:  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Flatterulme (*Ulmus laevis*), Sandbirke (*Betula pendula*), Walnuss (*Juglans regia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Pflanzgrößen: Hochstämme, 2 x verpflanzt, mit mind. 10 – 12 cm Stammumfang.  
Obstbaumhochstämme:

---

Apfelsorten: Coulons Renette, Geflammter Kardinal, Graue Herbstrenette, Jakob Lebel, Winterrambur, Luxemburger Renette, Purpurroter Cousinot, Kaiser Wilhelm, Charlamowsky, Grahams Jubiläumsapfel, Gelber Edelapfel, Purpurroter Cousinot, Jakob Fischer, Jakob Lebel.  
Süßkirschen.  
Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes.

### **Umsetzung der Maßnahmen**

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen sind die Versickerungsmulden gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2 herzustellen. In der der Herstellung der Erschließungsstraßen folgenden Pflanzperiode sind die Bäume gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 3.1 in die öffentlichen Verkehrsflächen zu pflanzen.

### **4 Einfriedung von Grundstücken § 15 NBauO**

Die Baugrundstücke entlang dem Bahngelände sind zur Vermeidung von Unfällen und aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung mit einer mindestens 1 m hohen Einfriedung ohne Öffnung zu versehen.

# HINWEISE

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplanes sind innerhalb des Flurstücks 72 der Flur 15 in der Gemarkung Hassel 2.600 m<sup>2</sup> Fläche spätestens in der dem Beginn von Baumaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vollflächig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern der folgenden Listen zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist mit einem Wildschutzzaun zu umzäunen, zu einem naturnahen, freiwachsenden Gehölz zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Standortheimische Bäume:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sandbirke (*Betula pendula*).

Pflanzgrößen: mind. 2 x ver. Heister, mind. 150 – 175 cm hoch.

Standortheimische Sträucher:

Weißeiche (*Crataegus laevigata / monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*).

Pflanzgrößen: mind. 2 x ver. Sträucher, mind. 60 – 100 cm hoch.

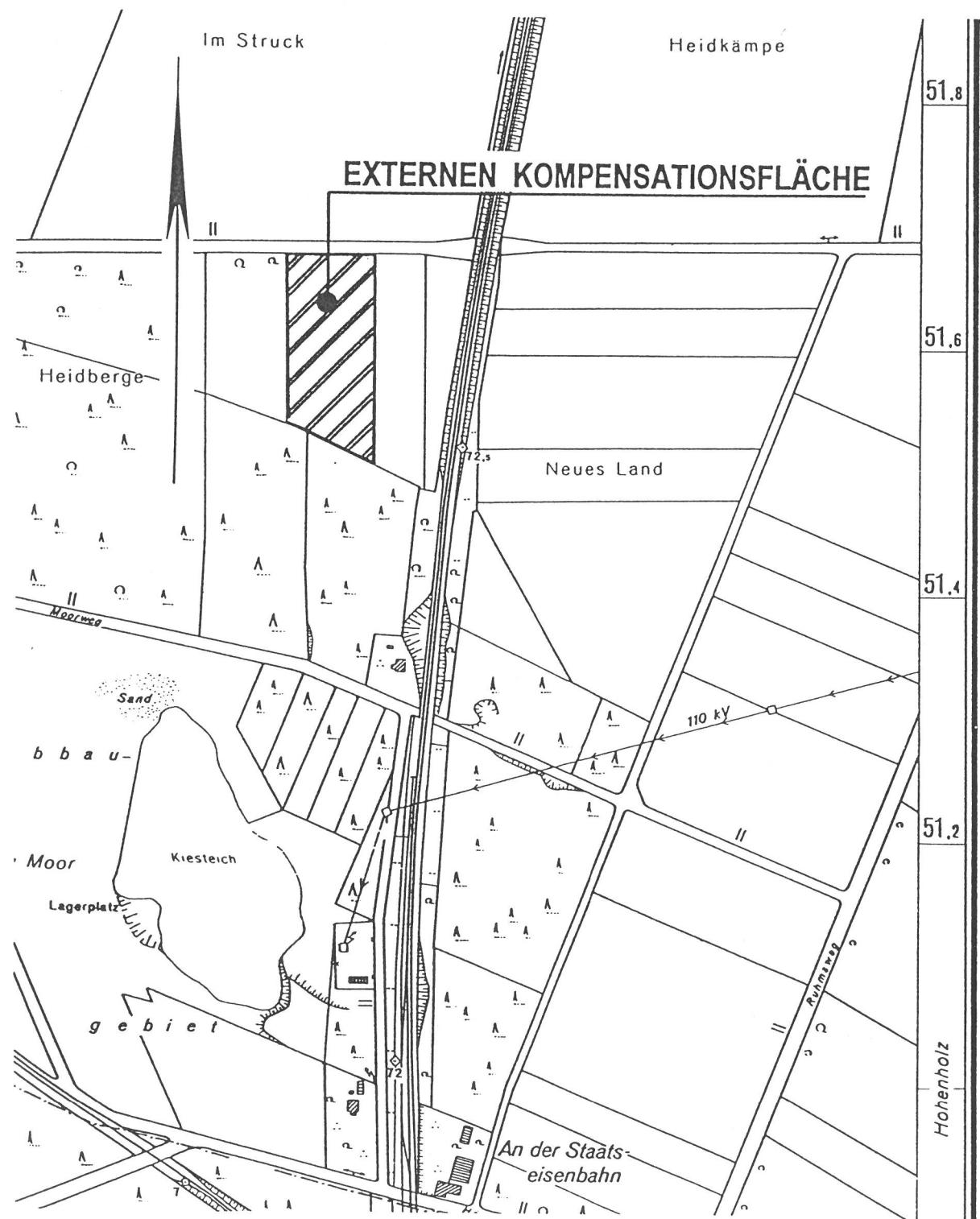
Die Gehölze sind in einem Pflanzabstand von 1 m x 1,50 m zu pflanzen. Das Verhältnis von Sträuchern zu Bäumen soll 9 : 1 betragen. Die Bäume sind gleichmäßig auf der Ausgleichsfläche zu verteilen.

## 2. Bodendenkmale

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

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE, M 1 : 5000

Gemarkung Hassel/ W.  
Flur 15 / Flurstück 72 (Teilfläche)  
Gesamtgröße: 11.221 qm  
Kompensationsflächengröße: 2600 qm



## PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPANE

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 Hassel (Weser) diesen Bebauungsplan Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Hassel/Weser, den 15.01.2002



Bürgermeister





Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPANE AUFWSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hassel (Weser) hat in seiner Sitzung am **14.06.2000** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. BauGB am **05.02.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Eystrup, den 15.01.2002



Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Az.: L-4-72/2001

Gemarkung Hassel (Weser), Flur 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 12 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **06.02.2001**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vermessungs- und Katasterbehörde

Nienburg/Weser

- Katasteramt -

Nienburg, den

  
Unterschrift

Planverfasser

  
**planungsbüro**

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

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



20.08.2001

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **14.06.2000** 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 **16.08.2001** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **27.08.2001 bis 28.09.2001** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

**Eystrup, den 15.01.2002**



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 Hassel (Weser)** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **10.01.2002** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

**Eystrup, den 15.01.2002**



Gemeindedirektor

## INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. **19** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... 27.02.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... 27.02.2002 rechtsverbindlich geworden.

**Eystrup, den 28.02.2002**

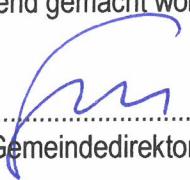


Gemeindedirektor

## 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.

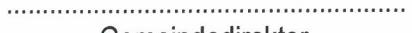
Eystrup, den 17. 12. 2003

  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Eystrup, den.....

  
Gemeindedirektor