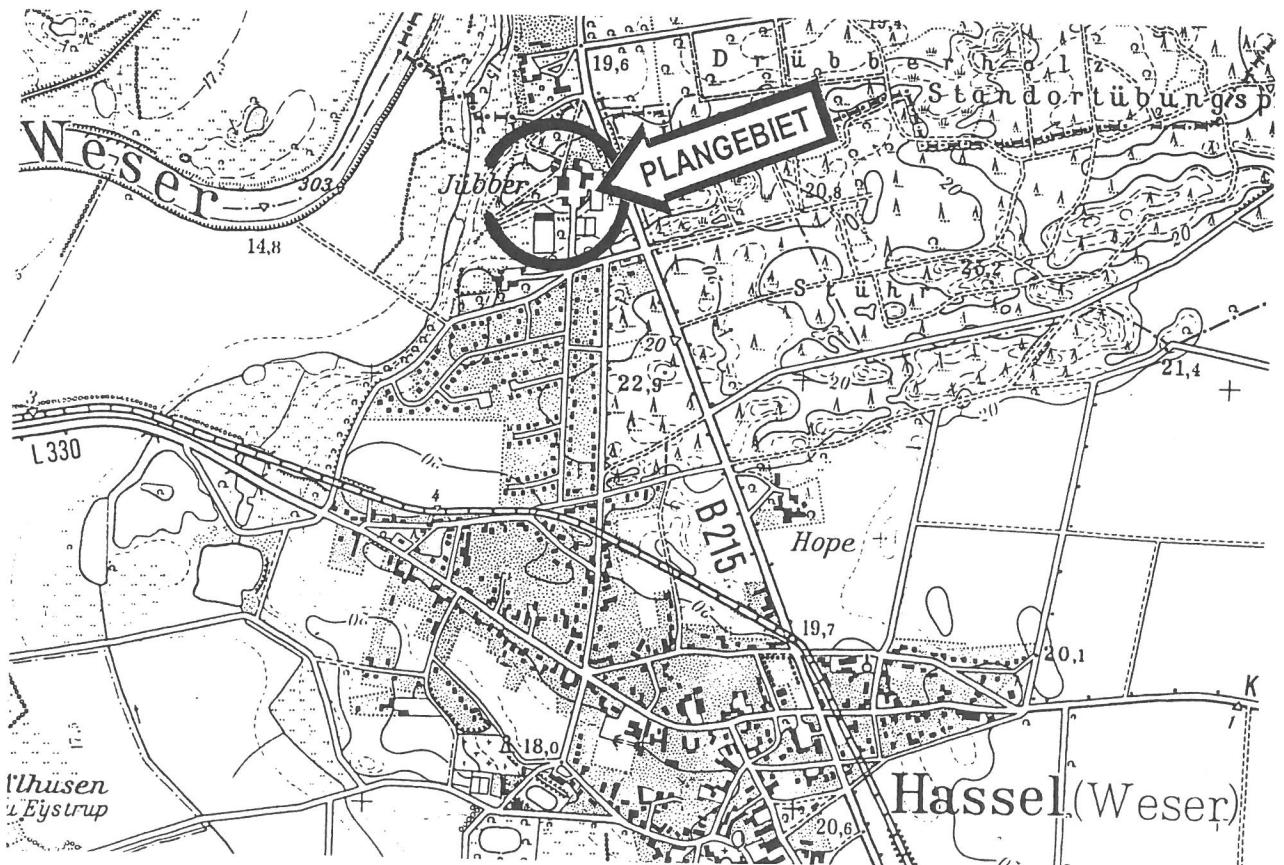




GEMEINDE
HASSEL (WESER)

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN
NR. 21
"JÜBBERHOF"



ABSCHRIFT

Impressum

Stand: Juli 2006

Bearbeitung und Verfassung:

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 Eystrup

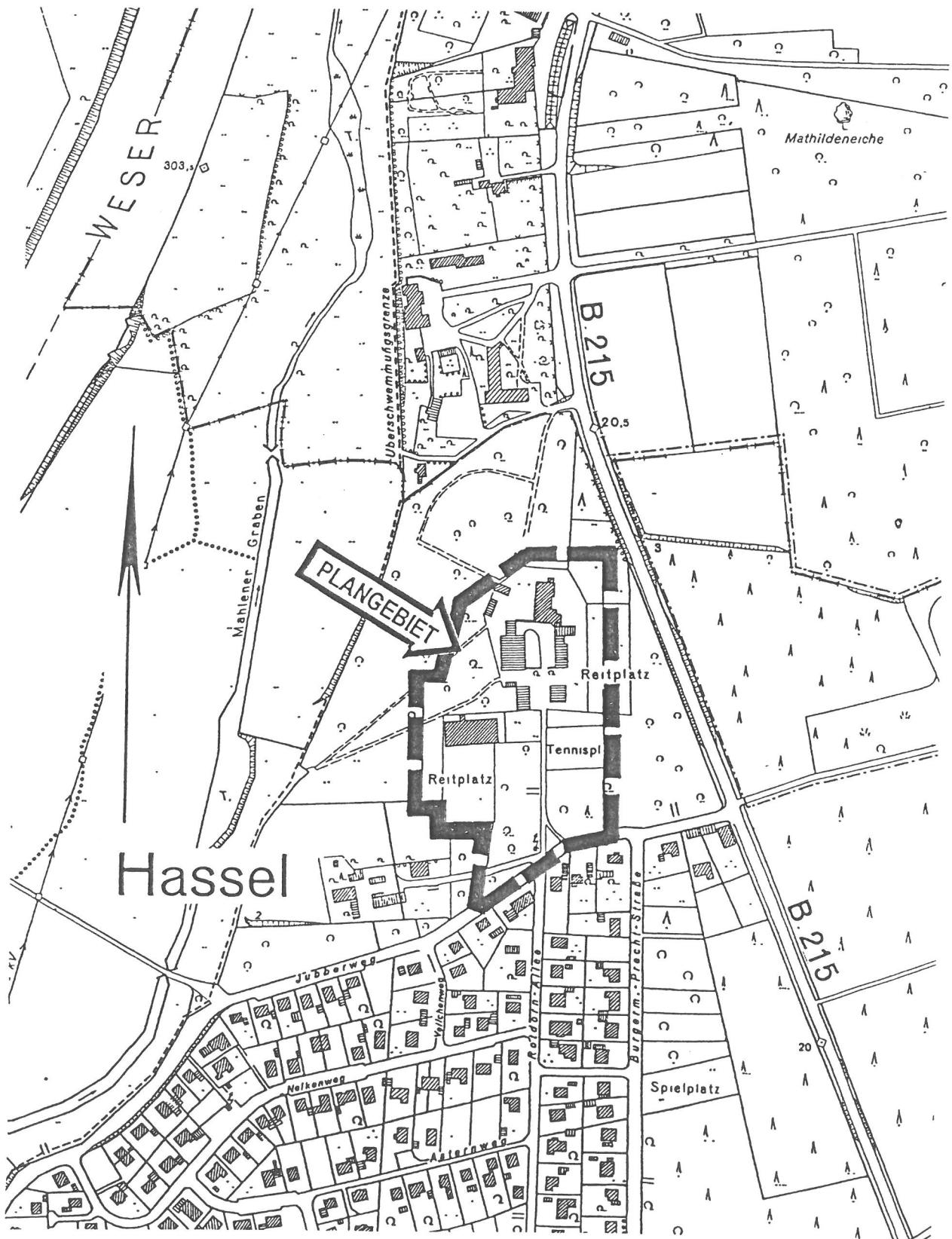
RECHTSGRUNDLAGEN

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

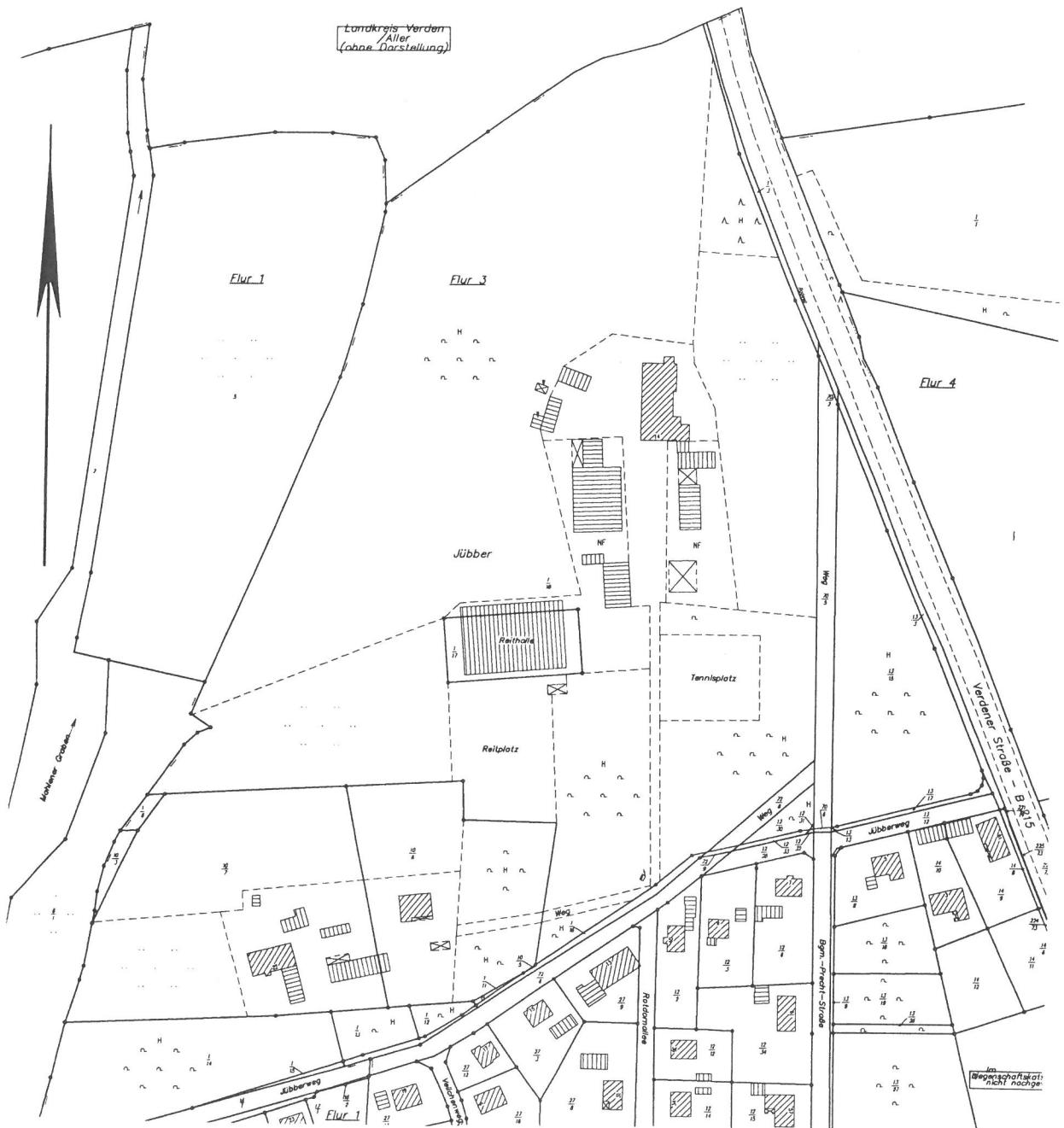
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000

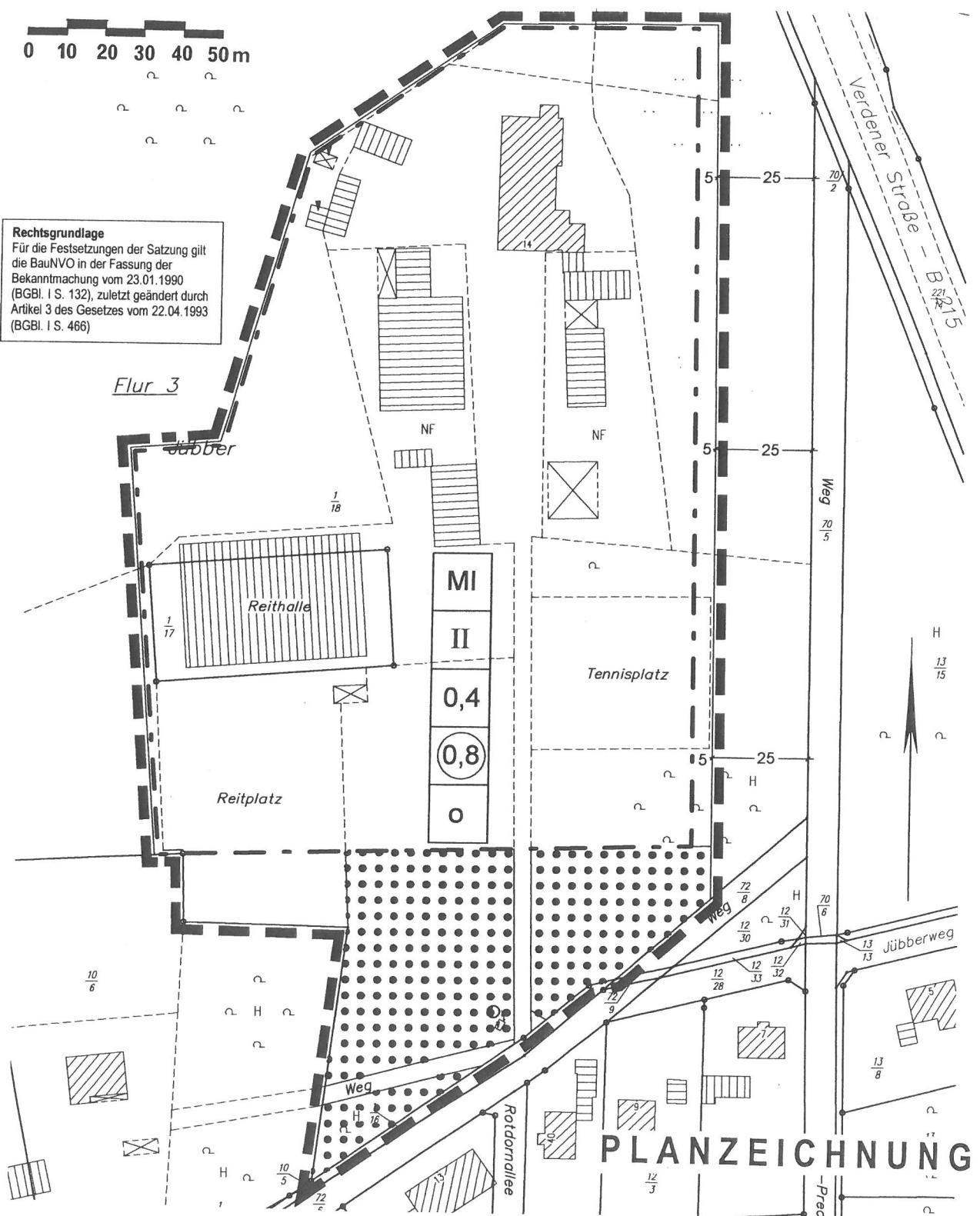


PLANUNTERLAGE (VERKLEINERUNG)



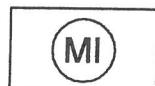
PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

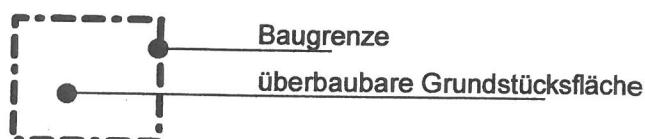
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

0 offene Bauweise



VERKEHRSFLÄCHEN

— — — Private Verkehrsfläche

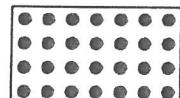
— — — Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE
ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR
ABLÄGERUNGEN**



Trafostation

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD



Fläche für den Wald

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 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.

2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die Bäume mit einem Stammdurchmesser von 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Führt das Erhaltungsgebot für Einzelbäume im Einzelfall zu unangemessenen Einschränkungen der baulichen Entwicklung ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung zulässig (Hochstamm, StU 18-20 cm). Pflanzenarten sind der Liste 1, Bäume I. Ordnung zu entnehmen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

2. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt über eine Ausgleichszahlung in den Ökofond des Landkreises Nienburg. Die Modalitäten zur Ausgleichszahlung in den Ökofonds sowie Festsetzungen zur Qualität der Aufforstungen werden über den städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Gemeinde Hassel (Weser) gesichert.

3. Städtebaulicher Vertrag §§ 11 u. 12 BauGB

Zur Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, der bodenrechtlichen Veränderungen und der Durchführung des Vorhabens sowie der externen Kompensation, schließt der Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Hassel (Weser) ab, bevor der Satzungsbeschluss gefasst wird. Die Gemeinde Hassel (Weser) darf mit den Kosten nicht belastet werden. Eine Durchführungsfrist wird vereinbart.

PFLANZENLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

Liste Nr. 1: Standortgerechte Gehölze

Bäume I. Ordnung

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

PRAÄMABEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "JÜBBERHOF" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Kesebohm
Bürgermeister

Siegel

gez. Egen
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS – aufgrund des Antrages des Vorhabenträgers gemäß § 12 Abs.2 BauGB .

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat in seiner Sitzung am **28.04.2005** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "JÜBBERHOF" beschlossen.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Egen
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Hassel, Flur 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Mai 2005). 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 17. Mai 2005

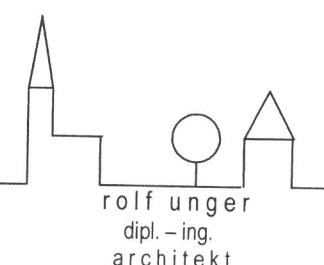


Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 hat am 17.05.2005 um 15.30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Samtgemeinde Eystrup, Bahnhofstr. 53, 27324 Eystrup stattgefunden. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am **04.05.2005**.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Egen

Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **03.05.2005 bis 20.05.2005** stattgefunden.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Egen

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat am **28.04.2005** dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **08.07.2005** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **18.07.2005 bis 22.08.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Egen

Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **14.07.2005 bis 22.08.2005** stattgefunden.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Egen

Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) hat am **16.02.2006** dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 31.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben **vom 08.06.2006 bis 10.07.2006** gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Eystrup, den 10.05.2007

gez. Egen

Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **08.06.2006** bis **10.07.2006** erneut stattgefunden.

Eystrup, den **10.05.2007**

gez. Egen
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hassel (Weser)** hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **20.07.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eystrup, den **10.05.2007**

gez. Egen
Gemeindedirektor

INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. **21 "JÜCKERHOF"** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **09.05.2007** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **09.05.2007** rechtsverbindlich geworden.

Eystrup, den **10.05.2007**

gez. Egen
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Eystrup, den

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Eystrup, den

Gemeindedirektor