



**GEMEINDE HASSEL (WESER)**  
**SAMTGEMEINDE GRAFSCHAFT HOYA**  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

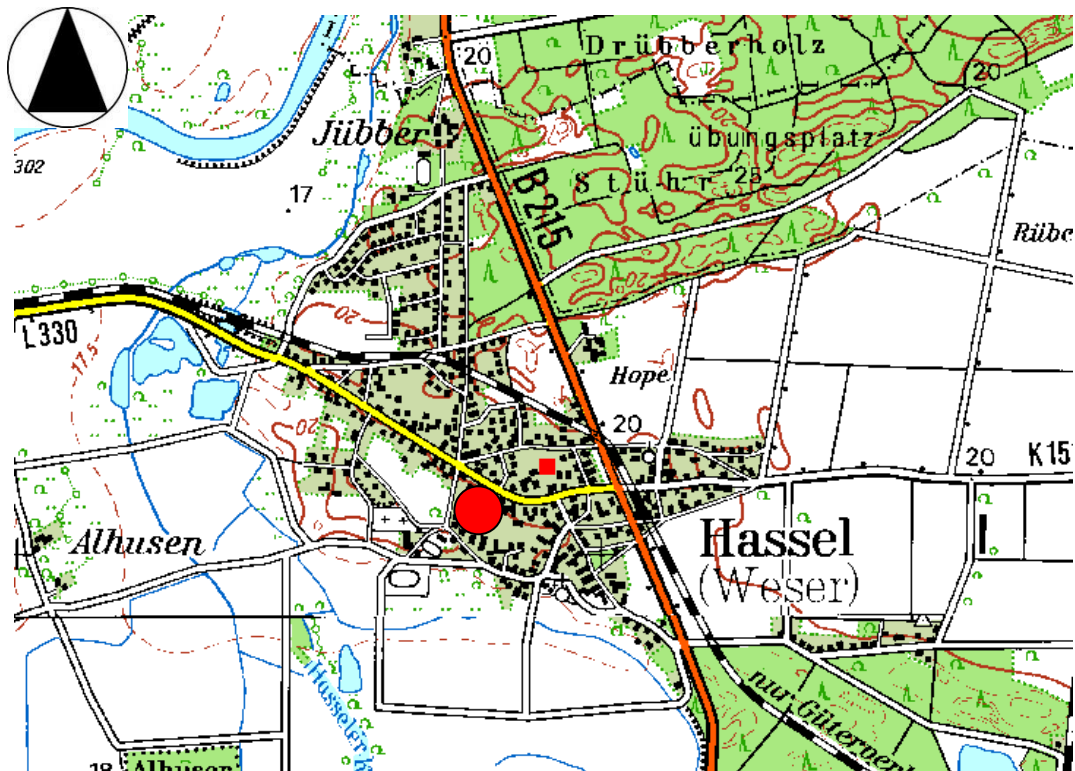
**B E B A U U N G S P L A N**

---

**Nr.23**

**„HASSEL - MITTE“**

— Verfahren gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB —



**ABSCHRIFT**

# Impressum

**Auftraggeber:**

**Oliver Hogrefe  
Am Flachslande 4  
27324 Hassel /Weser**

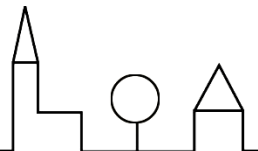
**Stand :**

**Juni 2019**

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

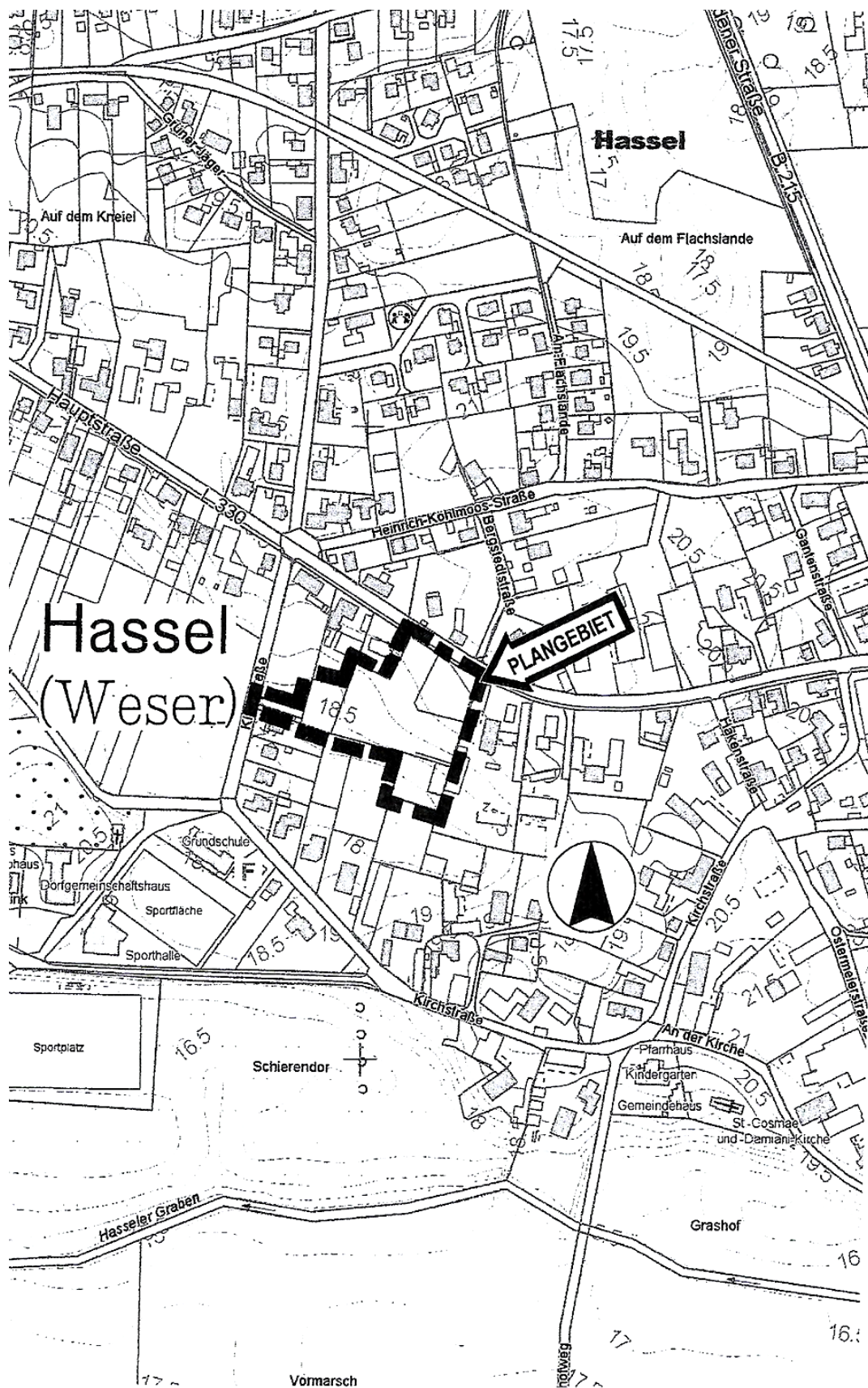
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Grafschaft Hoya**

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

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

**in der jeweils gültigen Fassung**

## ÜBERSICHTSKARTE



# PLANUNTERLAGE

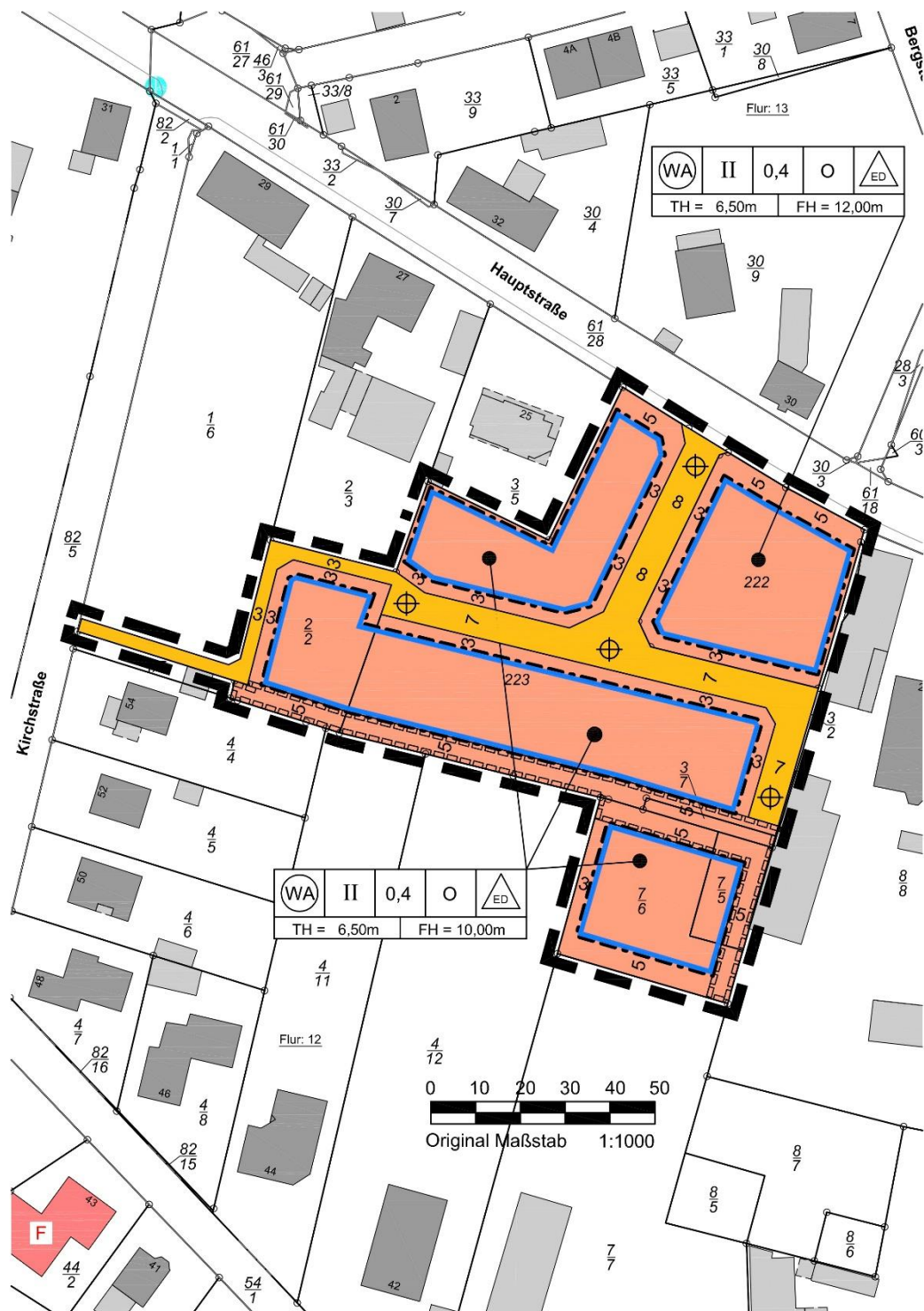
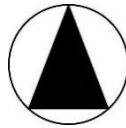
(VERKLEINERUNG)





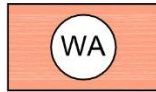
# PLANZEICHNUNG

Original Maßstab  
M.: 1 : 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6,5m max. Höhe der Traufe

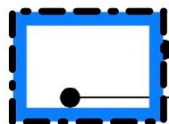
FH = 12m max. Höhe des Firstes

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche

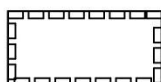


Straßenbegrenzungslinie

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Mit Geh-, Fahr-u. Leitungsrechten zu  
belastende Fläche



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 12,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 2. 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 anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen in der Privatstraße vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.



# HINWEISE

## 1. Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.

## 2. Denkmalschutz

Aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Oberflächenfunde und historische Quellen vor. Nördlich und südwestlich des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst liegen Funde spätbronzezeitlicher bis vorrömisch eisenzeitlicher Urnen vor (Hassel FStNr. 5-6, 32). Zudem liegt das Gebiet im historischen Ortskern, der urkundlich um 1091 erstmalig erwähnt ist, so dass mit entsprechenden mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Funden, Siedlungsbefunden und Infrastruktur zu rechnen ist.

Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

## 3. Artenschutz

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

### 3.1 Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### 3.2 Die Baufeldherrichtung

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde Hassel ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

### **3.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten**

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von weiteren Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **3.4 Außenbeleuchtung (Insektenschutz)**

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

### **3.5 Installation von Vogel- und Fledermauskästen**

Zum Ausgleich der entfallenen Quartiere für Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet mindestens 3 Fledermauskästen sowie mindestens 3 Nisthilfen für Vögel (vorzugsweise für Schwalben) zu installieren und dauerhaft zu pflegen (z.B. säubern) und dauerhaft zu erhalten.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Hassel in seiner Sitzung am 11.07.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.08.2019

Siegel

gez. H. Lange  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) hat in seiner Sitzung am 16.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Hassel - Mitte" beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.08..2019

gez. H. Lange  
Bürgermeister

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Hassel (Weser) - Gemarkung Hassel – Flur 12  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.06.2018).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

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.

Nienburg, den 30.07.2019

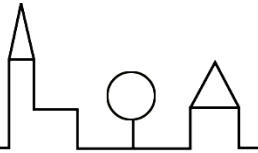
gez. Spindler  
ÖbVI Gerald Spindler, Nienburg

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt



Marklohe, den 18.06.2019

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Rat der Gemeinde Hassel (Weser) hat am 16.04.2019 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 26.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.05.2019 bis 06.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya/Weser, den 28.08.2019

gez. H. Lange  
Bürgermeister

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 29.04.2019 bis 06.06.2019 stattgefunden.

Hoya/Weser, den 28.08.2019

gez. H. Lange  
Bürgermeister

Bürgermeister