

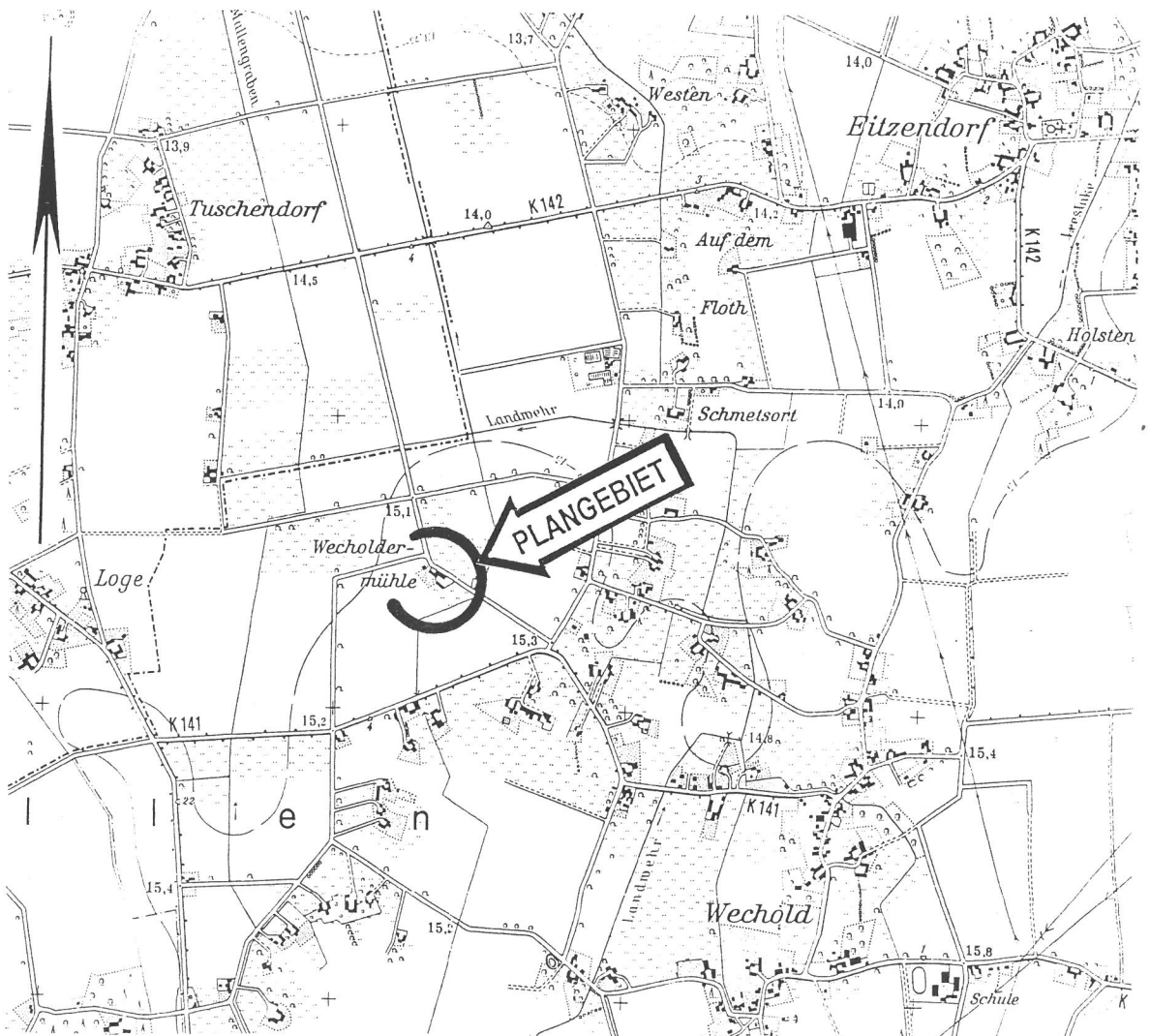


GEMEINDE HILGERMISSEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 8

"WECHOLDER MÜHLE"



URSCHRIFT

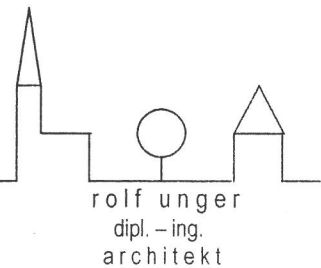
Impressum

Stand : November 2005

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

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

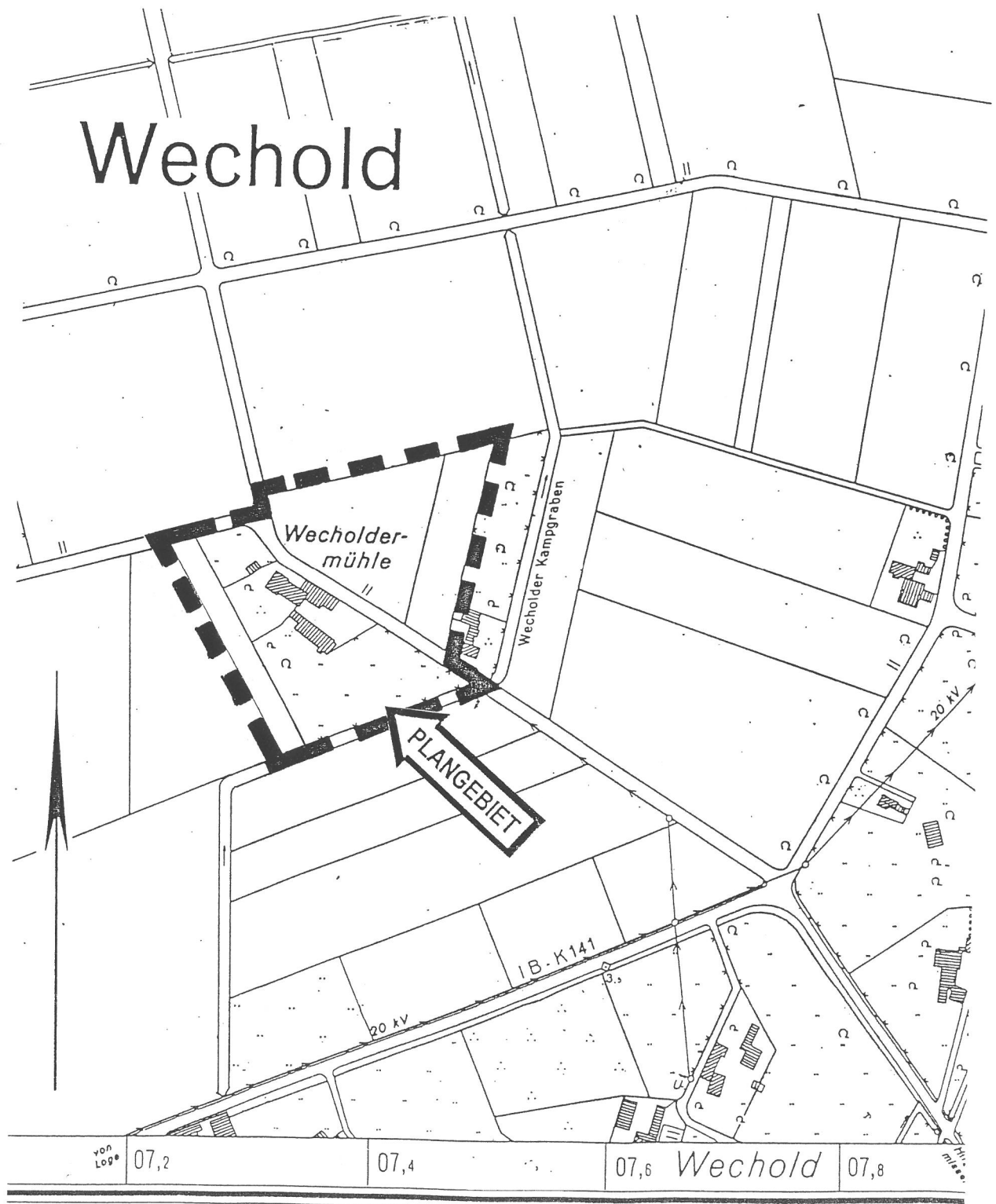
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2004
(BGBl. I. S. 1359)
- **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 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

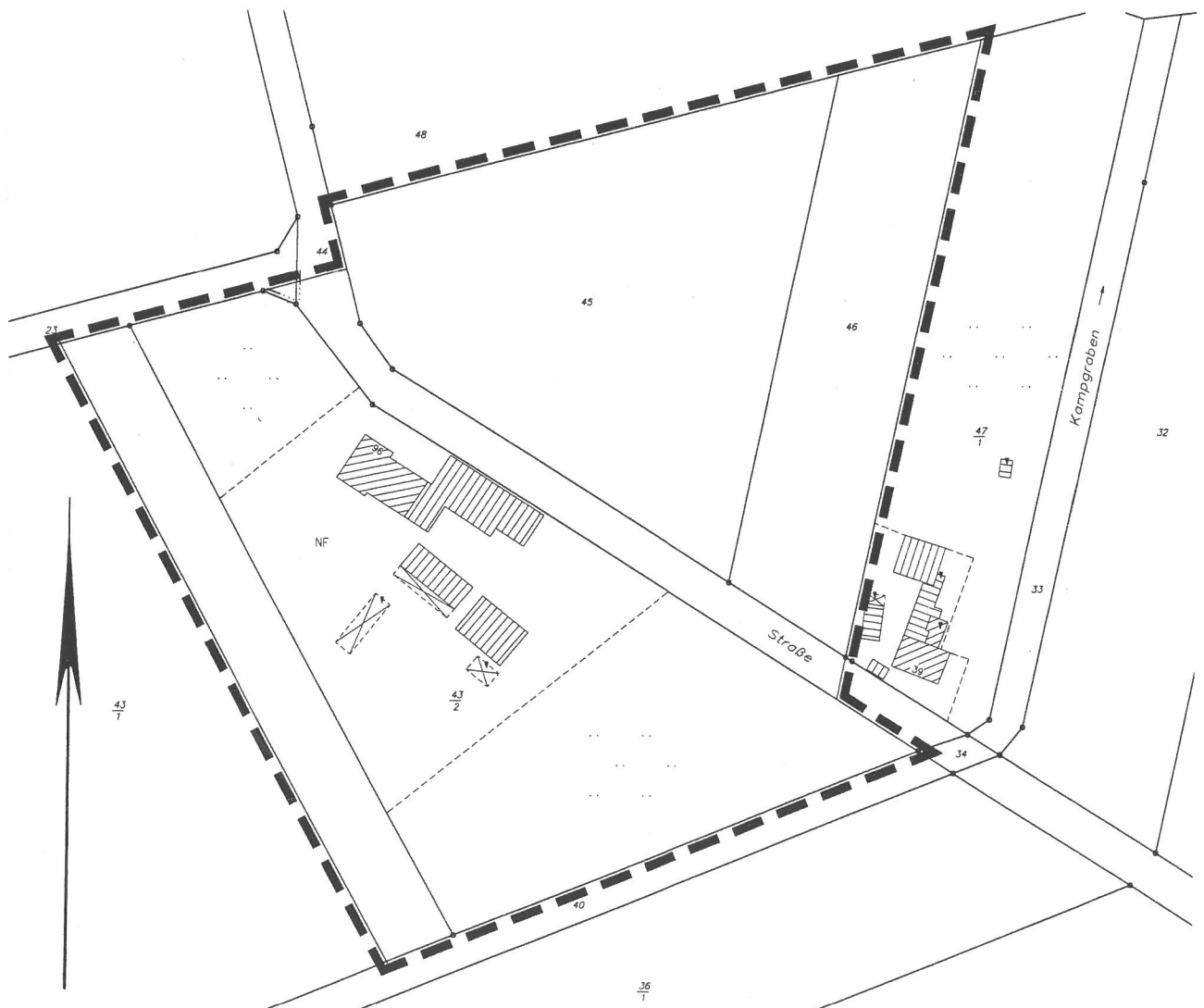
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



PLANZEICHNUNG

22

SO	REITZENTRUM		
II	0,3	0,6	a

SO	REITZENTRUM		
II	0,3	0,6	a

23

NF

Straße

Kampgraben

$\frac{43}{1}$

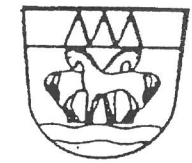
$\frac{43}{2}$

$\frac{47}{1}$

$\frac{36}{1}$

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)



GEMEINDE
HILGERMISSEN

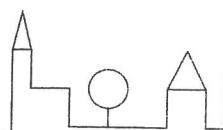
BEBAUUNGSPLAN
NR. 8
"WECHOLDER MÜHLE"

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : November 2005

planungsbüro

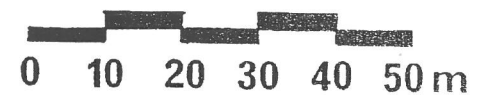


rolf unger

dipl.-ing./architekt

wacholderweg 13
Tel. 05021/911211

31608 marklohe
fax 05021/910002



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstige Sondergebiete
(Reitzentrum)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

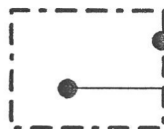
II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

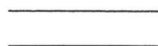
abweichende Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

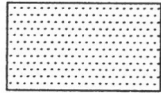


Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

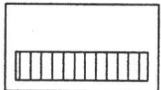
GRÜNFLÄCHEN



Private Grünflächen

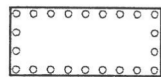


Reitplatz



Weideflächen

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



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 1 – 15 BauNVO
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet "Reitzentrum" § 11 Abs.2 BauNVO
 - (1) Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen für den Betrieb des Reitzentrums.
Zulässig sind:
 - Pferdezucht mit Haltung sowie Ausbildung
 - Pferdeklinik mit Reha – Zentrum
 - Freiluft- und Hallentuniersport
 - Herstellung, Lagerung und Vertrieb von Reitsportartikeln
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Ferien auf dem Bauernhof
2. **Abweichende Bauweise** § 22 Abs.4 BauNVO
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.
3. **Flächen für die verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser** § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Das innerhalb der Flächen des Plangebietes abfließende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen (die aufgrund der Nutzung – Betriebsart nicht als schädlich anzusehen sind) ist auf den privaten Grundstücken einem Regenrückhaltebecken zuzuführen und gedrosselt in den Wecholder Kampgraben einzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist in seinen Böschungsneigungen naturnah zu gestalten und zu begrünen. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Für die Einleitung des Niederschlagswasser in den Kampgraben ist die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Nienburg zu beantragen. Der Unterhaltungsverband Mittelweserverband, Hermannstraße 15, 28857 Syke muss der Einleitung zustimmen.
4. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Die 3-reihigen freiwachsenden Hecken im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum l. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Im Bereich der Freiflächen nördlich der Gemeindestraße sind mindestens 6.770 m² als Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

4.2 Südlich der Gemeindestraße

Die freiwachsenden Hecken / Feldgehölze (Mindestbreite 20m) im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5. 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.

Liste Nr. 1: Freiwachsende Hecken und Feldgehölze

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

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

HINWEISE

1. Abwasserentsorgung § 9 Abs.14 BauGB

Die schadlose Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers erfolgt dezentral auf den Hausgrundstücken. Hierzu ist eine Anlage gemäß der Satzung der Samtgemeinde Grafschaft Hoya über die dezentrale Abwasserbeseitigung zu errichten.

2. Nutzungseinschränkungen § 91a NWG

Südlich an das Plangebiet grenzt der Wecholder Kampgraben (Gewässer II. Ordnung). Zur ungehinderten Gewässerunterhaltung ist aufgrund der Verordnung über die Schau und die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Nienburg/W. vom 30.06.1978 entlang des Grabenflurstückes ein mindestens 5,00 m breiter Räumstreifen von jeglichen Anlagen (auch Zäunen etc.) und Anpflanzungen frei zu halten.

Darüber hinaus wird auf die Nutzungseinschränkungen im Gewässerrandstreifen und die damit verbundene Förderung der Reinhaltung der Gewässer und der Biotopvernetzung gemäß § 91a hingewiesen.

Die Unterhaltungspflicht dieses Gewässers liegt bei dem Mittelweserverband, Hermannstr. 15, 28857 Syke.

3. Bodendenkmale § 13 NDSchG

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

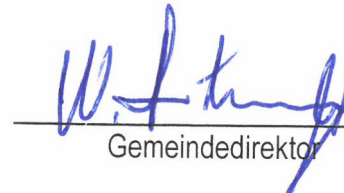
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der **Gemeinde Hilgermissen** diesen Bebauungsplan Nr. 8 **"WECHOLDER MÜHLE"**; bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Bürgermeister




Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat in seiner Sitzung am **25.04.2005** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 **"WECHOLDER MÜHLE"**; beschlossen.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Gemeindedirektor

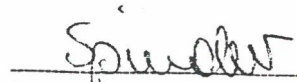
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Wechold, Flur 11

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 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 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 14.03.2005

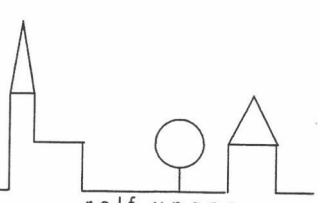

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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


rolf unger
dipl. - ing.
architekt

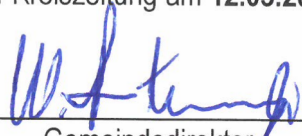


FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am **17.03.2005** um 19.00 Uhr im Gasthaus "Thielhorn", Wechold 3 stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Kreiszeitung am **12.03.2005**.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom **23.02.2005 bis 04.03.2005** stattgefunden.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat in seiner Sitzung am **25.04.2005** 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 **22.07.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **01.08.2005 bis 01.09.2005** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **26.07.2005 bis 01.09.2005** stattgefunden.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat am **26.10.2005** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 S.2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **17.12.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **27.12.2005 bis 27.01.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Hoya/Weser, den 28.03.2006


Gemeindedirektor

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **27.12.2005** bis **27.01.2006** erneut stattgefunden.


Hoya/Weser, den **28.03.2006**


Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hilgermissen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **28.03.2006** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.


Hoya/Weser, den **28.03.2006**


Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "**WECHOLDER MÜHLE**" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **01.04.2006** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am **01.04.2006** rechtsverbindlich geworden.


Hoya/Weser, den **03.04.2006**


Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Hoya/Weser, den 14.11.2008


Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya/Weser, den 14.11.2008


Gemeindedirektor