

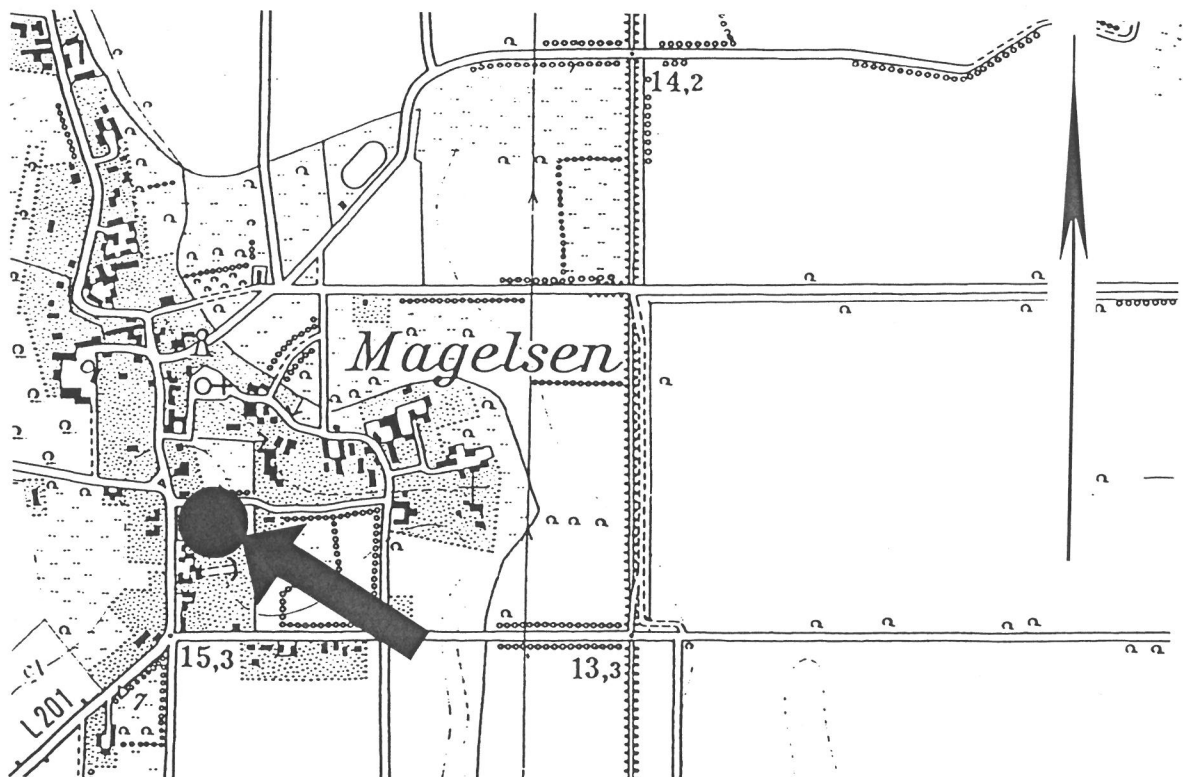
GEMEINDE HILGERMISSEN  
OT. MAGELSEN

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 6

"MAGELSEN – HINTER DEN HÖFEN"

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -



## URSCHRIFT

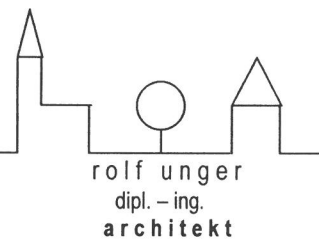
# Impressum

Stand : Januar 2004

Planverfasser:

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

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



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

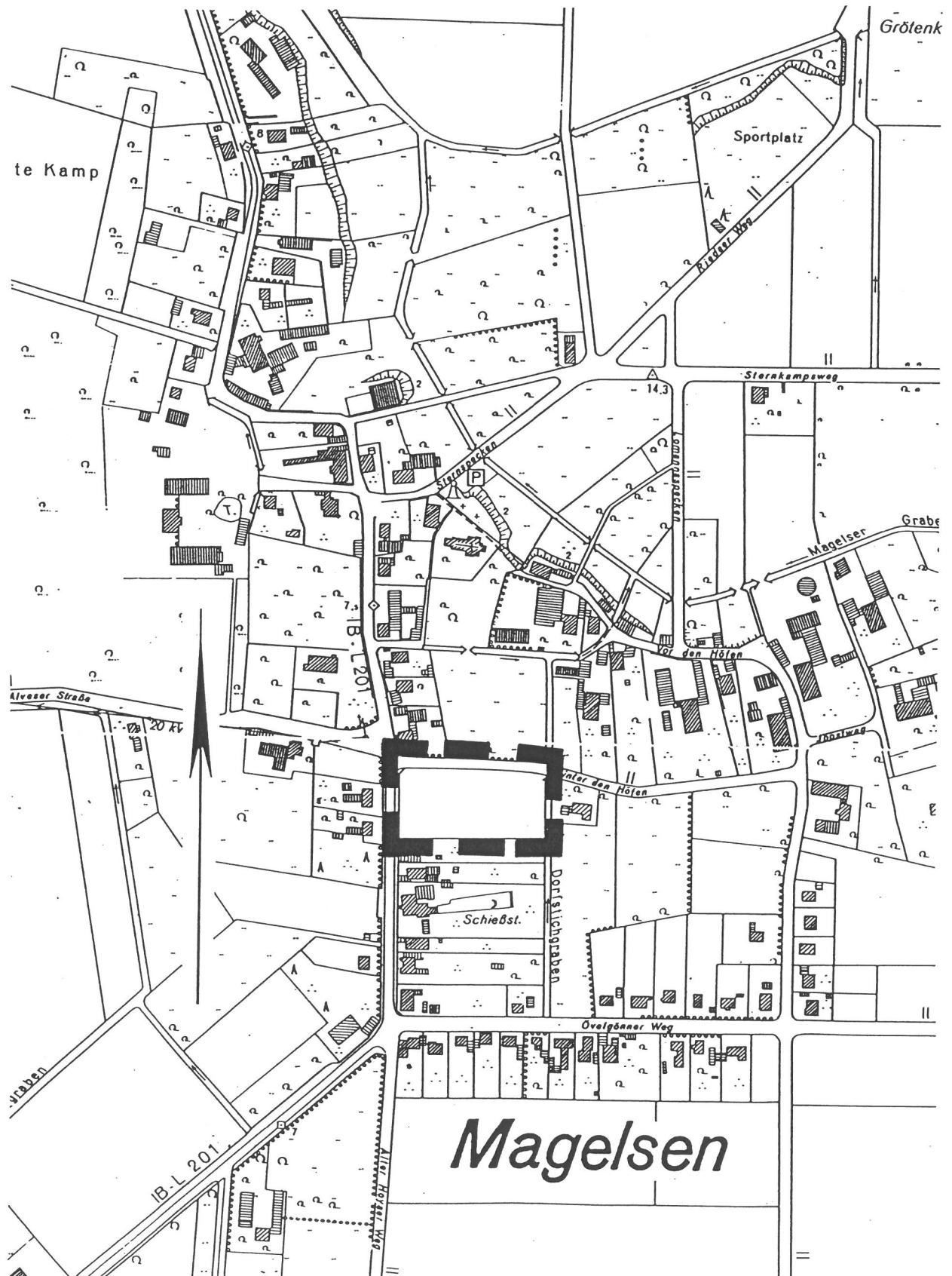
## RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 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

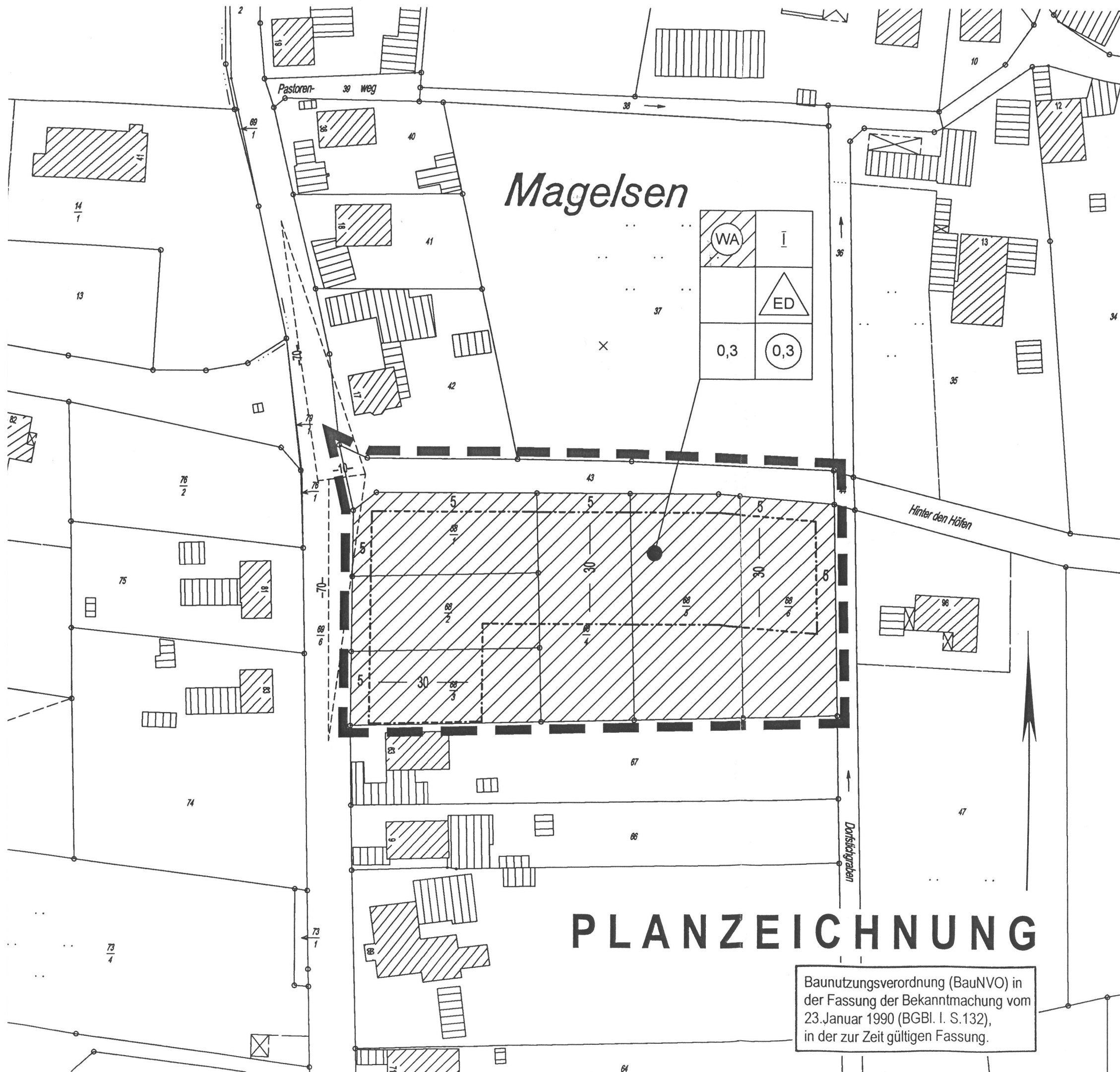




# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)





**GEMEINDE  
HILGERMISSEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
NR. 6  
"MAGELSEN -  
HINTER DEN HÖFEN"**  
- mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung -

**PLANZEICHNUNG**

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

**STAND : Januar 2004**

**planungsbüro**

**rolf unger**

dipl.-ing./architekt

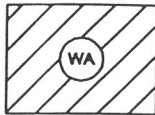
wacholderweg 13  
Tel. 05021/911211

31608 marklohe  
fax 05021/910002



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,3

Geschossflächenzahl (GFZ)

I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



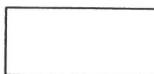
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## VERKEHRSFLÄCHEN

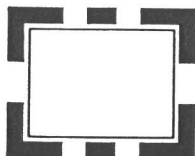


Straßenverkehrsfläche

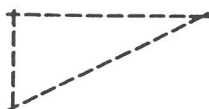


Straßenbegrenzungslinie

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen, die von  
sichtbehindernden und baulichen Anlagen  
freizuhalten sind (s.nachr. Übernahme)

# 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 anfallende 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 dauerhaft zu erhalten.

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

Pro Grundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine, max. 5 m breite Zufahrt zulässig.

# 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. **Gewässerunterhaltung** § 91a NWG

Östlich an das Plangebiet grenzt der Dorfstichgraben (Gewässer III. Ordnung). Zur ungehinderten Gewässerunterhaltung ist [gemäß § 91 NWG und aufgrund der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltungsordnung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/W. vom 30.06.1978] entlang des Grabenflurstückes ein mindestens 5,00 m breiter Bereich von Baulichkeiten und Gehölzen freizuhalten.

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.

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

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplanes sind spätestens in dem dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Herbst folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Umwandlung in extensives Grünland auf 2.073 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 20 der Flur 1 in der Gemarkung Wienbergen mit der Pflanzung von Weiden (als Weidenstecklinge, 3 m hoch) im Abstand von 15 – 20 m entlang des Spatenweges.

Für die Umwandlung in extensives Grünland gelten folgende Regelungen:

- Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zulässig.  
Die Flächen sind maximal 2 x im Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens ab dem 15. Juni durchzuführen.  
Die Beweidung der Flächen ist mit einem Besatz von 2 Großvieheinheiten/ha ab dem 15. Juni zulässig.
- Herstellung einer Reihe Kopfweiden (Abstand 15 – 20 m) an der westlichen Flurstücksgrenze entlang des Spatenauweges. Zu stecken sind Weiden mit einer Höhe von mindestens 3 m.

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.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Hilgermissen vertraglich geregelt.

Die Sicherung der Qualität der Maßnahmen erfolgt über die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit oder Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/W. zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### 1. Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

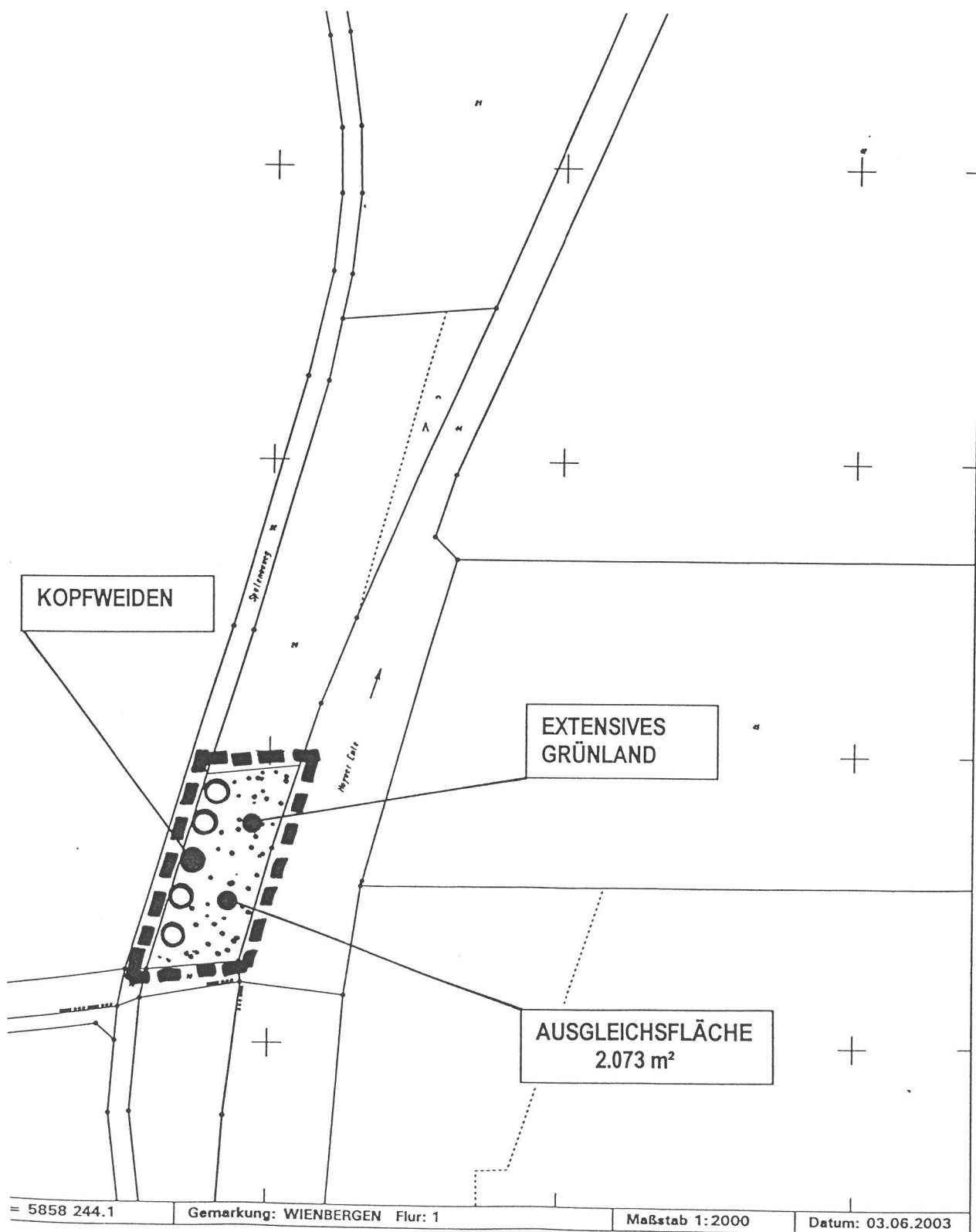
Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE (BESTANDPLAN / MASSNAHMENPLAN)

Gemarkung Wienbergen

Flur 1, Flurstück 20

Kompensationsflächengröße: 2.073 m<sup>2</sup>



# GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

## 1. GESTALTUNGSBEREICH

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "MAGELSEN – HINTER DEN HÖFEN"

## 2. BESONDERE ANFORDERUNGEN

### 2.1 Dachformen

Im Geltungsbereich der Satzung sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Die Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen.

### 2.2 Dachfarben und Dacheindeckung

Folgende Baumaterialien und Farbtöne sind im Planbereich zulässig:

Dachziegel von Hauptgebäuden: Dachziegel, -pfannen in den Farben rot (Ral-Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis rotbraun (Ral-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015).

Ausgenommen hiervon sind mit Pflanzen begrünte Dächer und Flächen mit Sonnenkollektoren.

### 2.3 Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude müssen aus rotem (Ral-Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016) bis rotbraunem (Ral-Nr. 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk bestehen; hierbei sind die gesamten Farbwerte auf mindestens 80% ihrer Flächen einzuhalten.



## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

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 Hilgermissen** diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hoya, den 02.06.2004

  
Gemeindedirektor




  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat am **26.03.2003** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **20.11.2003** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Hoya, den 02.06.2004

  
Gemeindedirektor


## PLANUNTERLAGE *L4-663/2003*

Gemarkung Magelsen  
Flur 8

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. 2003, S.5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.11.2003). 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde  
Nienburg(Weser)  
- Katasteramt –  
Nienburg, den *09.06.2008*



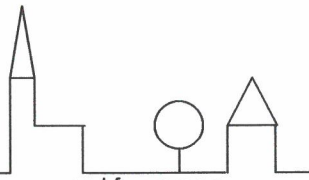
  
Unterschrift (Bauverf.)



## 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



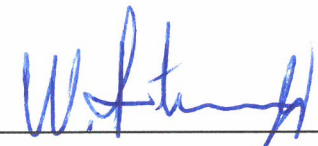
## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat am **19.02.2004** 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 **23.03.2004** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **31.03.2004** bis **03.05.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den **02.06.2004**

  
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.

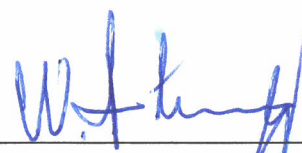
....., den .....

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Hilgermissen** hat den Bebauungsplan Nr. 6 "MAGELSEN – HINTER DEN HÖFEN" mit örtlicher Bauvorschrift - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **02.06.2004** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

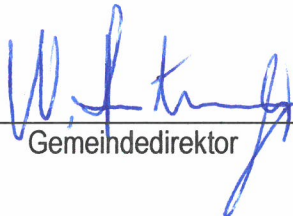
Hoya, den **02.06.2004**

  
Gemeindedirektor

### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am **30.06.2004** im Amtsblatt Nr. **13** für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht und rechtsverbindlich geworden.

Hoya, den **01.07.2004**

  
\_\_\_\_\_  
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.

Hoya, den 14.11.2008

  
\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya, den.....

\_\_\_\_\_  
Gemeindedirektor