

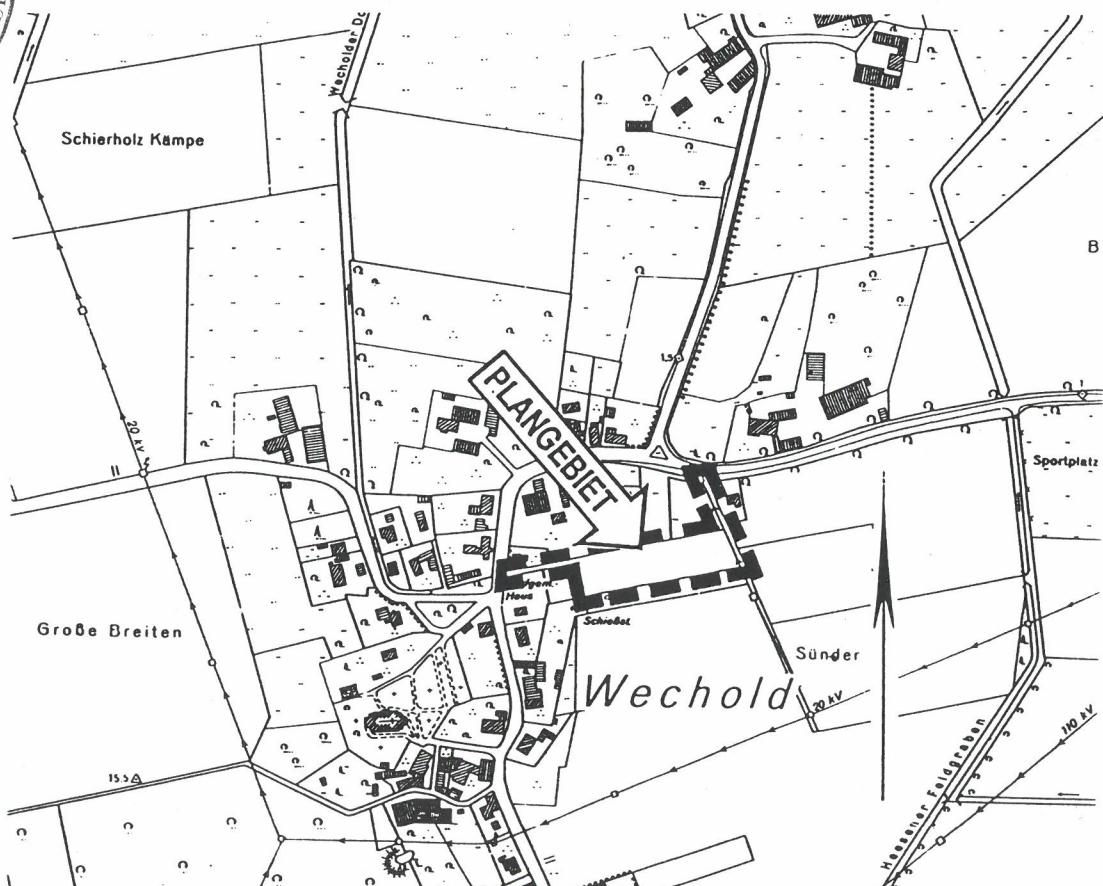
## GEMEINDE HILGERMISSEN OT. WECHOLD

# BEBAUUNGSPLAN

NR. 2

## "WOHNGEBIET WECHOLD - SÜNDER I"

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -



# URSCHRIFT

## Impressum

Auftraggeber : Richard Voss  
27318 Wechold 46

Stand : November 2000

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 Hoya

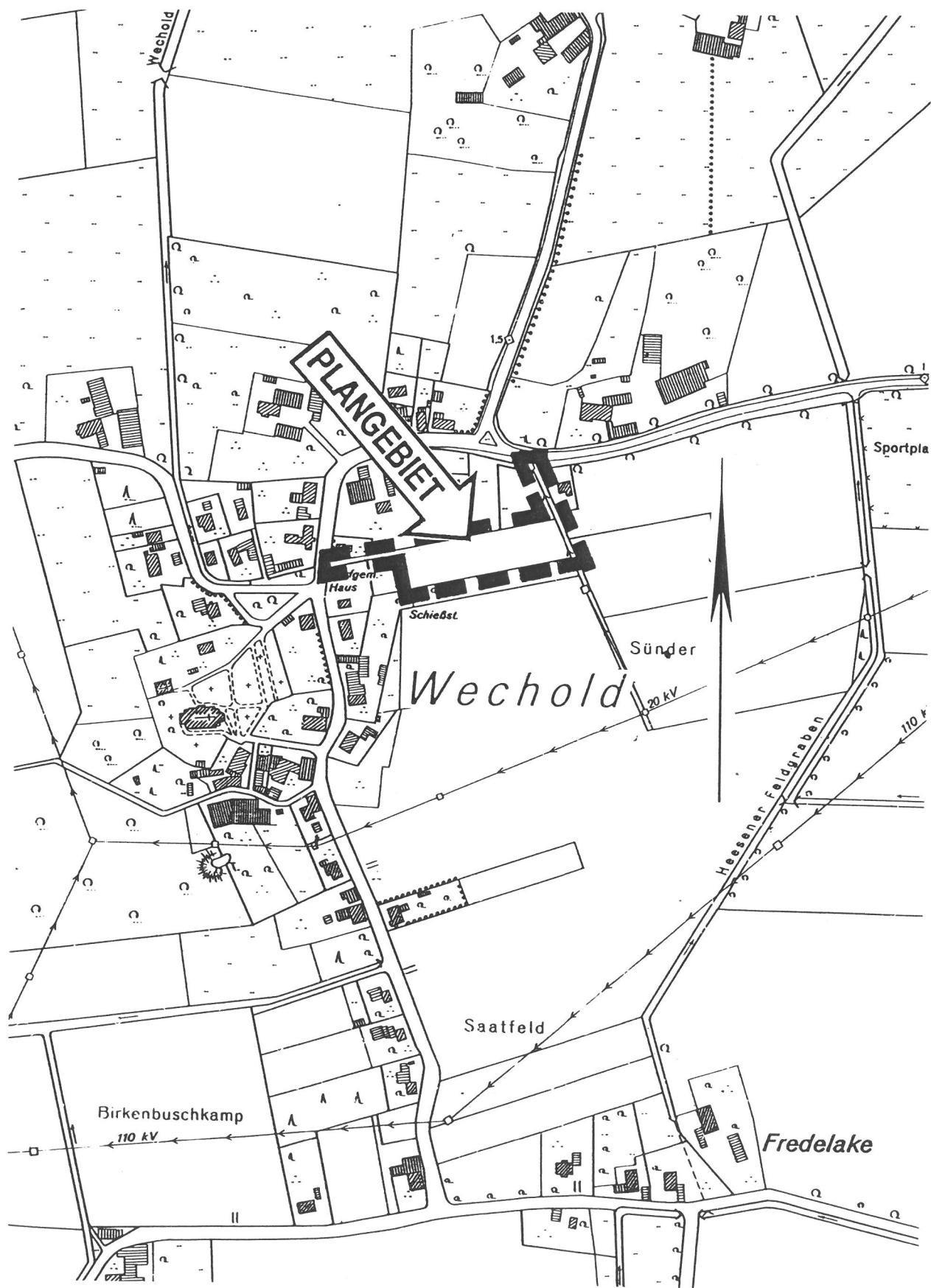
## RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 13.07.1995  
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996  
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE

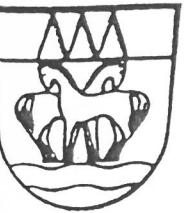
M.: 1:5000



# LIEGENSCHAFTSKARTE

(VERKLEINERUNG)





# GEMEINDE HILGERMISSEN OT. WECHOLD

# BEBAUUNGSPLAN NR: 2

## "Wohngebiet Wechold - SÜNDER I" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## PLANZEICHNUNG

MASSSTAB : 1 : 1000  
(IM ORIGINAL)

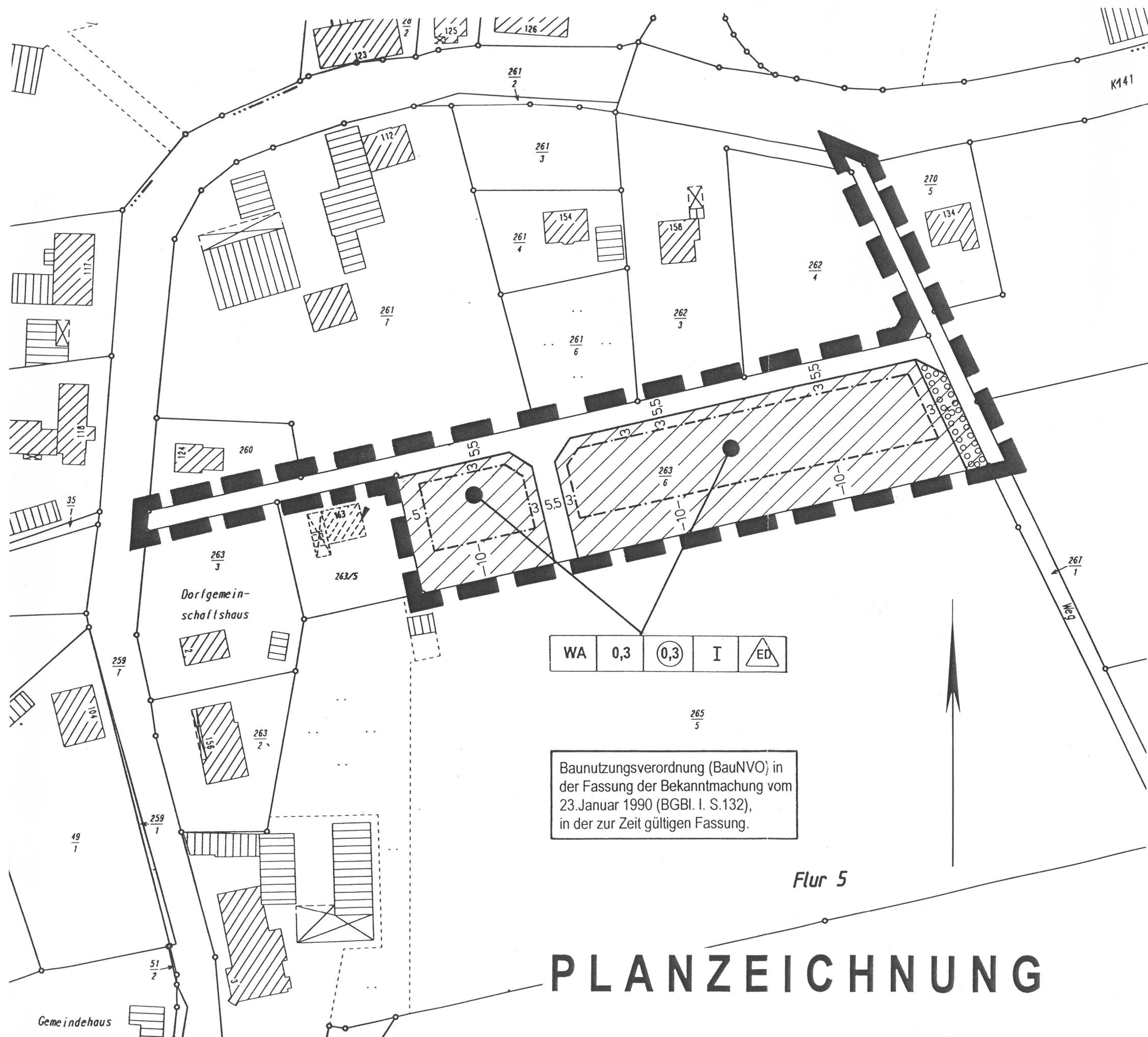
**STAND : April 2000**

WA	0,3	0,3	I	ED
----	-----	-----	---	----

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

## Flur 5

# PLANZEICHNUNG



# PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)

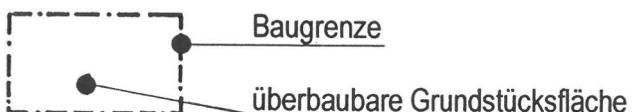
**0,3** Geschossflächenzahl (GFZ)

**I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

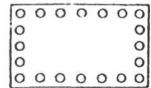


## VERKEHRSFLÄCHEN

==== Straßenverkehrsflächen

===== Straßenbegrenzungslinien

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

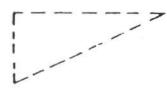


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes



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

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 900 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

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

Pro Baugrundstück, das an eine Versickerungsfläche der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzt, ist maximal eine, maximal 4 m breite Zufahrt zulässig.

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

- 3.1 Das innerhalb der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.  
Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

- 3.2 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb derselben durch den belebten Oberboden dem Grundwasser zuzuleiten. Hierfür sind die Seitenstreifen entsprechend sicherfähig auszubauen und zu begrünen.

Die Nutzung der Versickerungsflächen als Stellplätze und das Befahren der Versickerungsflächen ist nicht zulässig.

## 4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

- 4.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Baugrundstück, das nicht die Fläche zum Anpflanzen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen beinhaltet, mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume alter widerstandsfähiger Sorten der folgenden Listen mindestens in den angegebenen Größen zu pflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einheimische Laubbäume: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula*

pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Walnuß (Juglans regia), Bergulme (Ulmus glabra), Feldulme (Ulmus carpinifolia) und Silber-Weide (Salix alba). Pflanzgrößen: mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mindestens 12 – 14 cm.

Obstbaumhochstämme:

Apfelsorten: Graue Herbstrenette, Dölmener Rosenapfel, Prinzenapfel / Glockenapfel, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Gelber Edelapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winternambur, Coulons Renette, Purpuroter Cousinot, Boikenapfel, Bohnapfel, Roter Eiserapfel, Luxemburger Renette. Birnenesorten: Westfälische Glockenbirne / Speckbirne, Gute Graue, Rote Bergamotte, Boscs Flaschenbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne, Madame Verte, Großer Katzenkopf / Pfundbirne. Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes.

**4.2** Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzarten mit Wildkrautsäumen anzupflanzen.

Die Hecke ist durchgehend mindestens 2-reihig aus standortheimischen Straucharten und kleinen standortheimischen Laubbaumarten der folgenden Artenlisten in einem Mischungsverhältnis von 10 : 1 mind. in den angegebenen Größen anzupflanzen.

Standortheimische Straucharten:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Liguster (Ligustrum vulgare),. Die Straucharten sind truppweise mit 3 – 5 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Pflanzenqualität: mind. verpflanzte Sträucher, mind. 60 – 100 cm hoch.

Standortheimische kleinere Laubbäume: Roterle (Alnus glutinosa), Sandbirke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia ), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium),.

Die kleineren Baumarten sind einzeln oder in Gruppen bis zu 3 Exemplaren einer Art im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzenqualität: mindestens 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister, mind. 100/200 cm hoch.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Randbereiche der 5 m breiten Heckenpflanzung sind zu Wildkrautsäumen, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden dürfen, zu entwickeln.

Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## 5 Umsetzung der Maßnahmen

Im Zuge der Herstellung der Erschließungsstraßen sind die Versickerungsflächen gem. textlicher Festsetzung Nr. 3.2 herzustellen.

# HINWEISE

## 1. Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Gemäß § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist der Beginn von Erdarbeiten daher mindestens zwei Wochen vorher dem Niedersächsischen Landesverwaltungsamt – Institut für Denkmalpflege – anzuzeigen.

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

Die Bepflanzung einer 960 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes 30 der Flur 11 in der Gemarkung Wechold mit einheimischen Laubgehölzen und Obstbäumen dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplanes.

## 3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Nienburg/Weser wird die zuständige abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft gem. § 149 NWG die dezentrale Abwasserentsorgung durch eine qualifizierte Satzung regeln.

## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE, M 1 : 5000

Gemarkung Wechold  
Flurstück 30 der Flur 11  
Kompensationsflächengröße: 960 m<sup>2</sup>



# **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG (§§ 56 und 97 NBauO)**

### **1. GESTALTUNGSBEREICH**

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Wohngebiet Wechold – Sünder I"

### **2. BESONDERE ANFORDERUNGEN**

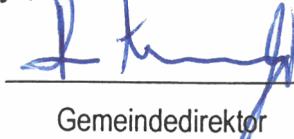
- a) Im Geltungsbereich der Satzung sind Hauptgebäude mit symmetrischen Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit gleichen Neigungen der jeweils gegenüberliegenden Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 35° betragen. Die Vorschriften gelten nicht für Nebenanlagen.
- b) Das Dachdeckungsmaterial der Hauptgebäude muss im Farbton einem roten bis rot-braunem Ziegel entsprechen (Ral-Nr. 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3016, 8004, 8012) Ausgenommen hiervon sind Gründächer oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- c) Einfriedungen der Baugrundstücke dürfen nur aus Holz, lebender Hecke, mörtelloser Steinmauer oder Schmiedeeisen errichtet werden.

## 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. 2, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hoya, den 17.11.2000



Gemeindedirektor



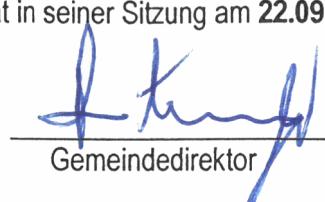

Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat in seiner Sitzung am **22.09.1999** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen.

Hoya, den 23.09.2000



Gemeindedirektor

## PLANUNTERLAGE

Liegenschaftskarte

Gemarkung Wechold, Flur 5

Maßstab 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 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. 346).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 1999). 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 16.09.1999




## PLANVERFASSER



planungsbüro  
wacholderweg 13  
tel. 05021/911211

Marklohe, den 06.04.2000

rolf unger

dipl.-ing. Architekt  
31608 Marklohe  
fax 05021/910002



## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Hilgermissen** hat in seiner Sitzung am **17.04.2000** 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 **20.04.2000** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **28.04.2000** bis **30.05.2000** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den **01.06.2000**



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 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **16.11.2000** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 17.11.2000



  
Gemeindedirektor

## INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **28.02.2001** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am **28.02.2001** rechtsverbindlich geworden.

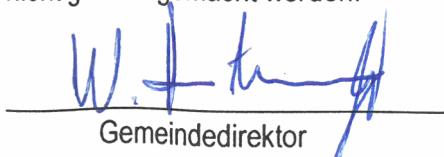
Hoya, den **01.03.2000**

  
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.

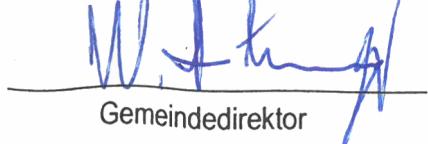
Hoya, den **14.11.2008**

  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Hoya, den **14.11.2008**

  
Gemeindedirektor