

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hilgermissen diesen Bebauungsplan Nr. 17 „Wechold 37“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hoya, den 15.02.2024
gez. J. Hustedt
Bürgermeister
L.S.
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemeinde Hilgermissen – Gemarkung: Wechold – Flur 2
Maßstab 1:1000

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
(LGLN) · Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.01.2021).

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.

Achim, den 11.01.2024
L.S.
ObVI Gerald Spindler, Nienburg in Vertretung ObVI Ehrhorn, Achim
gez. Ehrhorn

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 09.01.2024
gez. Th. Aufleger
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Hoya, den 15.02.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hilgermissen hat in seiner Sitzung am 25.10.2021 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 22.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 31.01.2022 bis 03.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hoya, den 15.02.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hilgermissen hat den Bebauungsplan Nr. 17 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.09.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hoya, den 15.02.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Hilgermissen wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Hilgermissen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Hoya, den 15.02.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Hilgermissen ist gemäß § 10 (3) BauGB am 26.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist damit am 26.03.2024 in Kraft getreten.

Hoya, den 05.04.2024
gez. D. Meyer
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

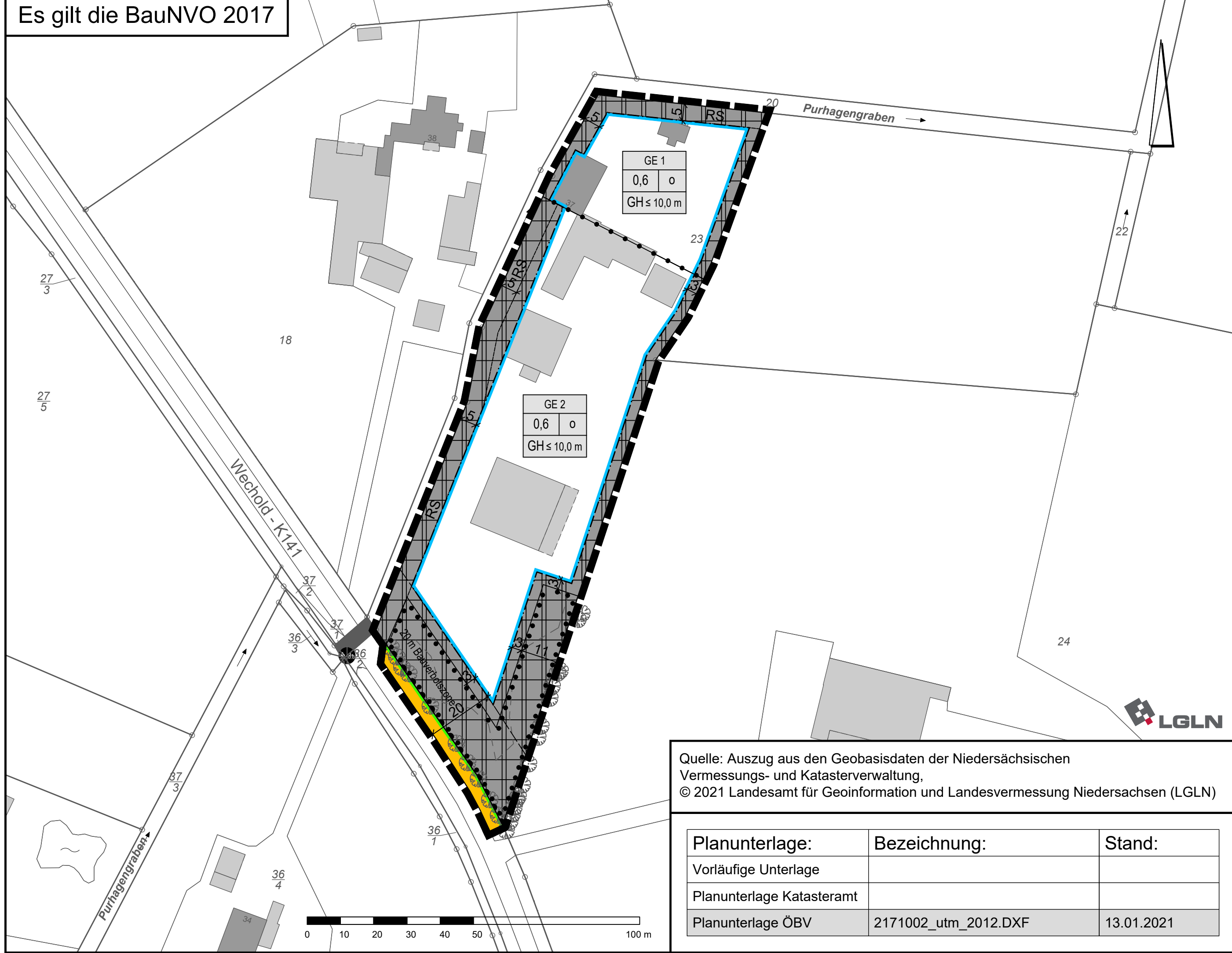
Hoya, den
Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Hoya, den
GEMEINDE HILGERMISSEN
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	2171002_utm_2012.DXF	13.01.2021

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten GE1 und GE 2** folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Kfz-Einzelhandels und Handwerksbetrieben und produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen, unzulässig.
 - Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, unzulässig.
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Tieren und tierischen Produkten (z.B. Schlachtereibetriebe).
 - Gewerbebetriebe zur Be- und Verarbeitung von Abfällen (§ 3 (1) Satz 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)
 - Gewerbliche Tierhaltungsanlagen
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **Gewerbegebieten GE 1 und GE 2** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in dem **Gewerbegebiet GE 2** folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

2. Höhenfestsetzungen

- Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Mitte der Fahrbahn der K 141, gemessen im rechten Winkel zur baulichen Anlage (unterer Bezugspunkt) und die Oberkante des zulässigen Gebäudes (oberer Bezugspunkt). Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB

- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der innerhalb des Geltungsbereiches und der von den benachbarten Grundstücken eintragende Gehölzbestand zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Abgang von Gehölzen innerhalb des Geltungsbereiches sind Neupflanzungen mit heimischen Gehölzarten vorzunehmen.

4. Gewässerrandstreifen

- Der im Planteil eingetragene Gewässerrandstreifen ist von hochbaulichen Anlagen und Bepflanzungen, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen, freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

5. Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

- Das auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist vollständig zu versickern. Die Versickerung hat über den belebten Oberboden zu erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass ausschließlich Niederschlagswasser eingeleitet wird. Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft verändert wurde, darf nicht versickert werden. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleinsammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde) so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Unterer Denkmalschutzbehörde und der zuständigen Kommunalarchäologie (05722/9566-15 oder archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) unverzüglich zu erfolgen.

- Leitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

- Altablagerungen:** Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungserzernat direkt.

- Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen 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 hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Bei der Installation der Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche Leuchtungskörper zur Verwendung kommen. Folgende Eigenschaften sind geeignet: Natriumdampf- oder LED-Lampen mit 2.700-3.000 Kelvin; insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von < 60 °C; nach unten gerichteter Lichtkegel (Vermeidung von Streulicht).

- Gehölzerhalt:** Während der Bautätigkeit im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 zu beachten.

- Abwasser:** Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht an eine öffentliche zentrale Abwasserentsorgungseinrichtung angeschlossen. Die anfallenden häuslichen und betrieblichen Abwässer sind daher dezentral zu entsorgen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
GH ≤ 10,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

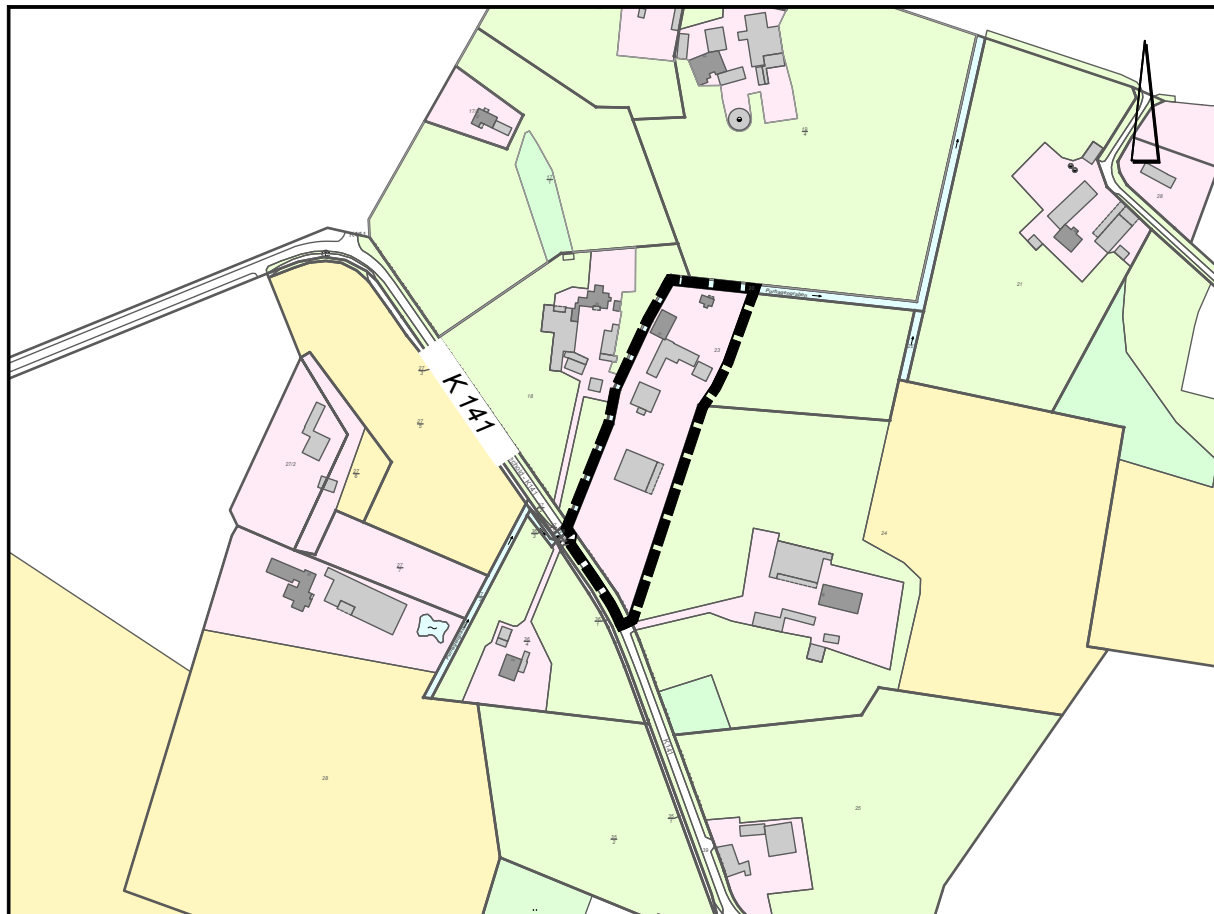
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Bauverbotszone
Gewässerrandstreifen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Hilgermissen Samtgemeinde Grafschaft Hoya

Bebauungsplan Nr. 17 "Wechold 37"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2022

ABSCHRIFT

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

