Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 der Kommunalverfassung des Landes Niedersachsen (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Hülsede den

Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Bollandskamp"

bestehend aus der Planzeichnung einschließlich örtlicher Bauvorschriften und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den .....

..... **Bürgermeister** ..... **Gemeindedirektor**

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Zum Bollandskamp" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den .....

..... **Gemeindedirektor**

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte	Gemeinde:	Hülsede
Maßstab:	M. 1:1.000	Gemarkung:	Meinsen
		Flur:	2

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

© 2021 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: **L4-398/2020**, Stand vom **06.04.2021**).

Rinteln, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln

..... (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Bollandskamp" wurde ausgearbeitet von der **SWECO** GmbH.

Hannover, den ..... SWECO

Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover

..... (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am ..... 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

Rodenberg, den .....

..... **Gemeindedirektor**

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Zum Bollandskamp" und die Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Rodenberg, den .....

..... **Gemeindedirektor**

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Bollandskamp" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den .....

..... **Gemeindedirektor**

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Bollandskamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich (Abl. LK SHG Nr. .....) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den .....

..... **Gemeindedirektor**

Verletzung von Vorschriften

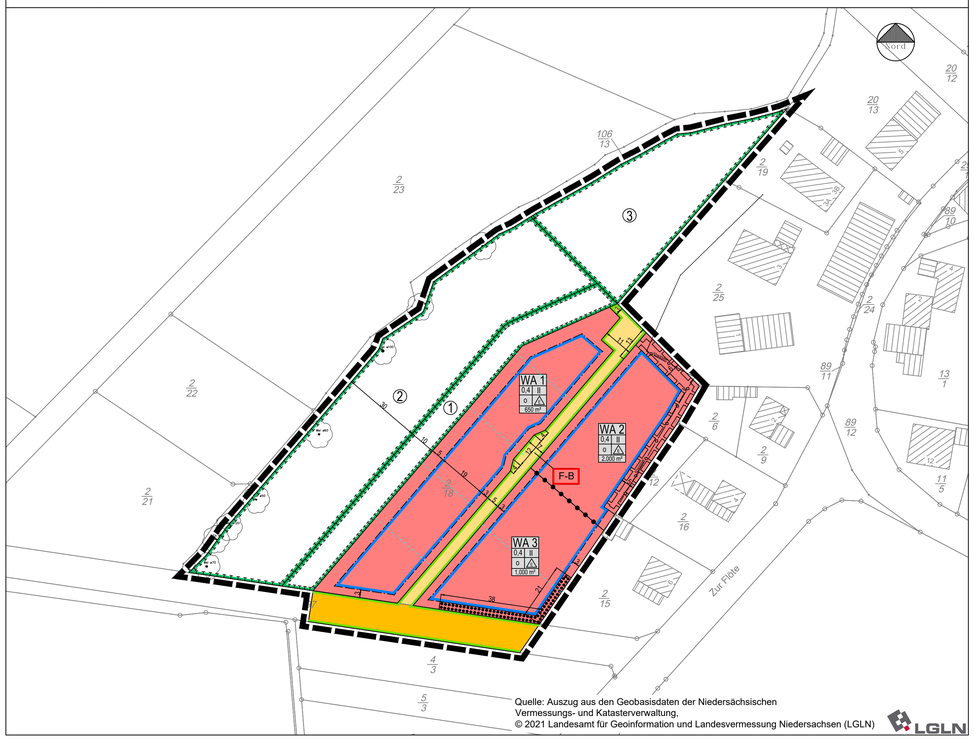
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 "Zum Bollandskamp" ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den .....

..... **Gemeindedirektor**

Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Bollandskamp"

Maßstab 1 : 1000



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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. 650 m² — Mindestgrundstücksgröße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

⚠ — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 2	
0,4 | II	
o ⚠	
2.000 m²	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	zulässiger Haustyp
Mindestgrundstücksgröße in Quadratmetern	

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und HauptabwasserleitungenBau (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 GB)

SW — unterirdische Abwasserleitung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

① — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - **SPE-Fläche 1 (Pflanzstreifen)**

② — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - **SPE-Fläche 2 (Gewässerrandstreifen)**

③ — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) - **SPE-Fläche 3 (naturnahes RRB)**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25b und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsnetzbetreibenden zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis

Empfohlene Grundstücksgrenzen

F-B — Feuerwehr- Bewegungsfläche

Nachrichtliche Darstellung

Kennzeichnung der eingemessenen Baumstandorte Stammdurchmesser

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) 2017
in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378),
in Kraft getreten am 06.Oktober 2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
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 (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen:

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Nr. 2)
- Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
- Tankstellen (Nr. 5)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl

2.1.1. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

2.1.2. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 650 m² einzuhalten.

2.1.3. Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 m² einzuhalten.

2.1.4 Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² einzuhalten

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1. In den allgemein Wohngebieten WA 1 bis WA 3 gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

3.2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

4. Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1. Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche)

5.1.1. SPE-Fläche 1 (Pflanzstreifen)

In der SPE-Fläche mit der Beschriftungsziffer „1" ist eine fünfreihige Hecke mit einem Reihenabstand von 1,5 m oder ein entsprechender Gehölzbestand aus standortheimischen bzw. regionaltypischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A01 - als Teil der Begründung - zu entnehmen.

Die SPE-Fläche 1 kann in einer Breite von insgesamt max. 5 m für Maßnahmen, die der Entwässerung dienen und die Zuwegung zur Fläche für die Regenrückhaltemaßnahmen sicherstellen, unterbrochen werden.

5.1.2. SPE-Fläche 2 (Gewässerrandstreifen)

In der festgesetzten SPE-Fläche mit der Beschriftungsziffer „2" ist die Entwicklung einer Ruderalflur mit Blühaspekt als Gewässerrandstreifen entlang des Meinser Baches und zum Schutz des bachbegleitenden Auwaldes, durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A02 - als Teil der Begründung - zu entnehmen.

5.1.3. SPE-Fläche 3 (naturnahes RRB)

Auf der festgesetzten SPE-Fläche mit der Beschriftungsziffer „3" ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken anzulegen.

Die genaue Ausgestaltung der Maßnahme ist dem Maßnahmenblatt A03 - als Teil der Begründung -zu entnehmen.

5.1.4 Die Maßnahmen innerhalb der SPE Flächen 1 bis 3 sind mit Beginn der Baumaßnahmen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und grundbuchlich zu sichern.

5.1.5. Insektenschonende Beleuchtung

Die Flächen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

5.2.1. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Hecke)

Innerhalb der Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist die bestehende Heckenstruktur dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5.2.2 Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 550 m² mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind Pflanzen der Pflanzliste 1 zu verwenden.

5.3. Pflanzliste 1

Geeignete Gehölzarten:

Bäume:
Beresche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm sowie Obstbäume (Halb- oder Hochstämme)

Sträucher:
Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Heckenrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhut (Euonymus europea), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Weiden - Arten (Salix), Weißdorn (Crataegus monogyna).

6. Textliche Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung)

6.1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

6.2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO)

1. Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports, Gartenlauben, Wintergärten, untergeordneten Dachaufbauten von Gauben sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

2. Dachbegrünung
Die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und einer Dachfläche von mehr 10 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Dicke von mindestens 0,10 m herzustellen. Im Zusammenhang mit Solarmodulen auf diesen Dachflächen kann die Begrünung

1. um den Flächenanteil reduziert werden, der von Solarmodulen überdeckt wird bzw.
2. vollständig entfallen, sofern die Überdeckung der Dachfläche durch Solarmodule 50% übersteigt.

3. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 und 5 NBauO handelt, wer vorsätzlich ,oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 Abs.5 NBauO).

Hinweise

H1 - Archäologische Denkmalpflege
Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

H2 - Landwirtschaftliche Emissionen
Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen können landwirtschaftlich bedingte Emissionen ausgehen, die sich in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen als Immissionen bemerkbar machen können. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

H3 - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Vor der Fällung von Bäumen und Sträuchern sind diese auf Nester und Bruthöhlen von Vögeln und Quartiere von Fledermäusen zu überprüfen. Soweit besetzte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, sind, um eine Tötung und erhebliche Störung von Tieren zu vermeiden, Bäume und Sträucher außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende August) zu fällen. Werden dauerhafte Nester, Bruthöhlen oder Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen gefunden, ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

H4 - Wasserschutz
Für das Plangebiet ist die Einrichtung eines Wasserschutzgebietes (WSG) vorgesehen bzw. in Planung. Hier ist auf die, dann Berücksichtigung der dann gültigen Verordnung zum Wasserschutzgebiet hinzuweisen.

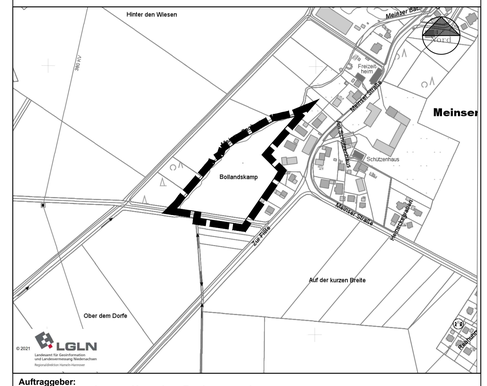
Bei der Errichtung baulicher Anlage ist eine Abstimmung mit dem Wasserversorger WV Nordschaumburg durchzuführen.

H5 - DIN-Normen
Die auf dieser Planurkunde genannten DIN-Normen und VDI-Richtlinien können im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg eingesehen werden.

H6 - Löschwasserversorgung
Ein Hydrant ist am Ende der neuen Erschließungsstraße vorzusehen.

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000



Auftraggeber:

Landkreis Schaumburg,
Samtgemeinde Rodenberg,
Gemeinde Hülsede
Ortsteil Meinsen

Projekt:

Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Bollandskamp"

einschließlich örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB

Datum: 14.06.2022

Maßstab: 1 : 1.000

Planstand: ENTWURF zur erneuten Offenlage

Planverfasser:

Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:	geprüft:	Projekt.-Nr.:	Projekt-Datei:
M. Brinschwitz		W. Böschen		0312-19-019	220614-BP14-ENTWURF-größer.dwg

SWECO — Sweco GmbH - **Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung**
D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261