

## Verfahrensvermerke

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) - jeweils in der geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Hülse den **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rodenberg, den **06.08.2022**

**gez. Steinmeyer**  
Bürgermeister

**gez. Schellhaus**  
Gemeindedirektor

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülse hat in seiner Sitzung am **05.10.2021** die Aufstellung des **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **06.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rodenberg, den **22.07.2022**

**gez. Schellhaus**  
Gemeindedirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

Gemarkung: Meinsen, Flur: 2

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-368/2020, Stand vom 21.12.2020).

Rinteln, den **12.07.2022**

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

**gez. Kuhn**

### Planverfasser

Der Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** wurde ausgearbeitet von der **SWECO GmbH**, Karl-Wiechert-Allee 1 B, 30625 Hannover.

Hannover, den **04.07.2022**

L.S. **gez. A.Derksen**  
A. Derksen  
(Planverfasser)

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hülse hat in seiner Sitzung am **05.10.2021** dem Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **03.11.2021** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des **Bebauungsplan** mit der Begründung haben vom **15.11.2021** bis **15.12.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Rodenberg, den **22.07.2022**

**gez. Schellhaus**  
Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülse hat den **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **07.06.2022** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den **22.07.2022**

**gez. Schellhaus**  
Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **29.07.2022** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den **01.08.2022**

**gez. Schellhaus**  
Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des **Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung** ist die Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.

Rodenberg, den .....

.....  
Gemeindedirektor

## 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) 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 Fassung

### Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung:

### Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

### Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

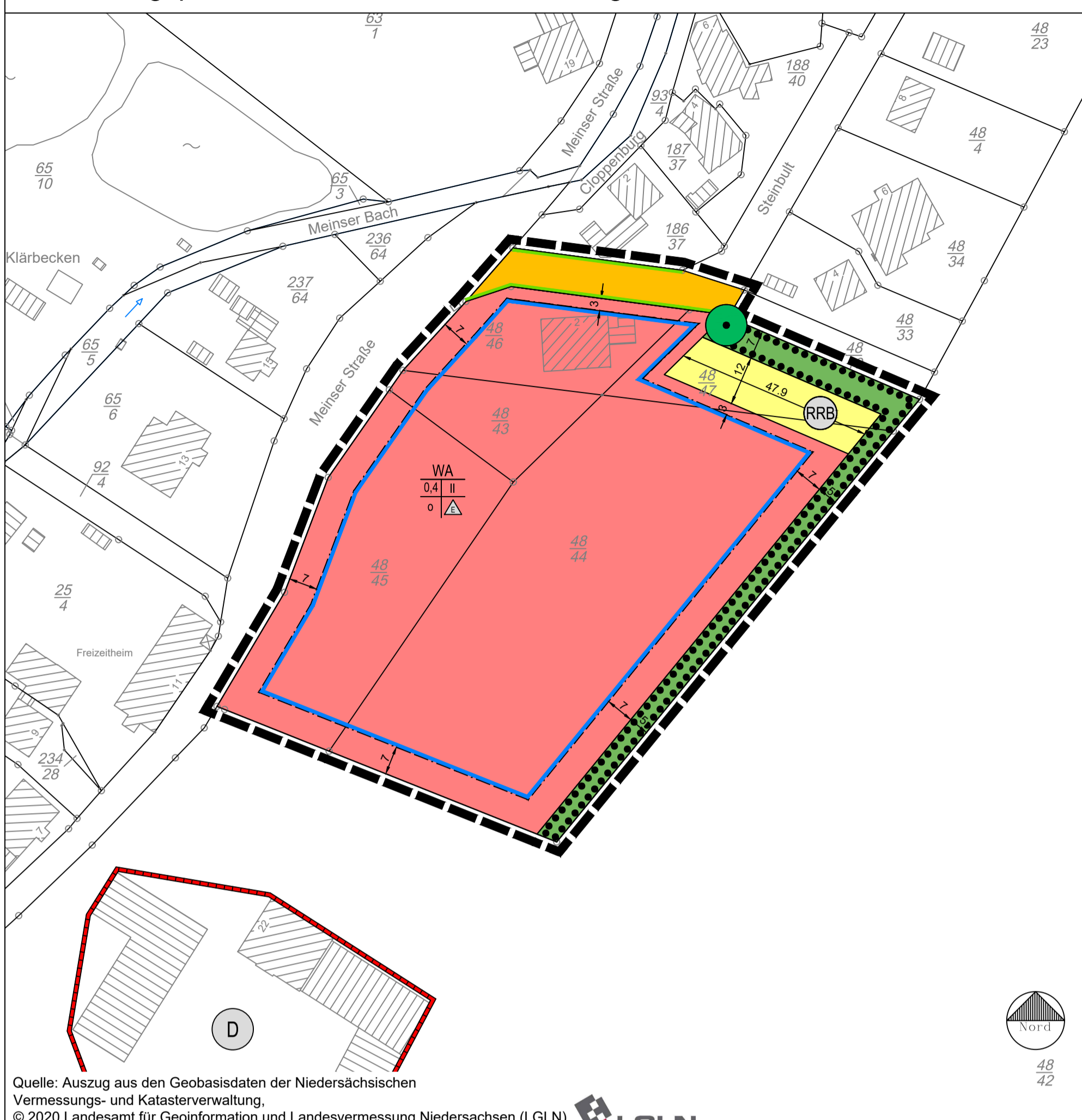
### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## Rechtgültiger Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl"



## Bebauungsplan Nr. 1a "Steinbutl" 2. Änderung - Zeichnerische Festsetzungen -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl**

2.1.1. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
  - 2.1.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann die max. GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlage / Zahl der Vollgeschosse**

2.2.1. Für das allgemeine Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4, § 23 Abs. 3 BauNVO)**
  - 3.1. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
  - 3.2. **Überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb aller Baugebiete ist ausnahmsweise die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
  - 4.1. Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 4.2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 12, 13 und 14 BauGB)**
  - 5.1. Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.
  - 5.2. Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens (RRB).
- Grünordnerische Festsetzungen**
  - 6.1. **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)**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im nördlichen, östlichen und südöstlichen Bereich die Bestandsvegetation zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sollten sich die vorhandenen Sträucher nicht gegenüber den Brombeersträuchern durchsetzen können, dann sind punktuelle Anpflanzungen von heimischen Strucharten gem. der Pflanzliste 2 der textlichen Festsetzungen vorzunehmen. Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
  - 6.1.2. **Private Grünflächen**

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartengebiete in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 50 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und öffentlicher Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen.

### 6.2. Sonstiges grünordnerische Festsetzungen

#### 6.2.1. Anzupflanzende Bäume (Grundstücke/Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Stellplatzanlagen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 3 angefangenen Stellplätzen ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste) auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: schmal Kroniger Baum oder halbstämmiger Obstbaum, anstelle von zwei schmal Kronigen Bäumen bzw. halbstämmigen kann ein Obstbaum als Hochstamm gepflanzt werden.

#### Pflanzlisten

##### Pflanzliste 1:

**Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):**  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Prunus avium Vogelkirsche  
Quercus robur Stieleiche  
Tilia cordata Winterlinde

##### Mittelkronige Bäume

Acer campestre Feldahorn  
Betula pendula Sandbirke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Populus tremula Zitterpappel  
Sorbus aucuparia Eberesche

##### Pflanzliste 2:

**Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:**  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus laevigata Zweigriffliger Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn  
Prunus padus Traubenkirsche  
Salix caprea Salweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder

##### Sträucher < 5 m Höhe

Cornus sanguinea\* Hartriegel  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa\* Schlehe  
Rosa canina Hundrose  
Viburnum opulus Schneeball

### 6.2.2. Erhalt und Ersatz von Gehölzen.

Die festgesetzten zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Bei jeglichen Fall- oder Abrissarbeiten sind die Belange des Artenschutzes von einer fachkundigen Person zu prüfen. Sollten bei den Arbeiten besonders geschützte Tierarten oder ihre Lebensstätten betroffen sein, dann sind die nötigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

### 6.3. Zeitraum

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

### 7. Örtliche Bauvorschriften

#### 7.1. Dachfarbe

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gartenlauben, Wintergärten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

#### 7.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Im Sinne des Sichtschutzes können bis zu 50 % des Grundstücksumfangs mit Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m Höhe zugelassen werden. Dies beschränkt sich auf die von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite des Grundstückes (z.B. rückwärtige Garten- und Terrassenflächen).  
Maschendrahtzäune oder Gabionenzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Kunststofffüllungen II Kunststoffeinleuchtungen in den Zäunen sind unzulässig.

#### 7.3. Beleuchtung

Für die nächtliche Beleuchtung der Wohngebäude sind nur zum Boden ausgerichtete Leuchten zulässig. Weiterhin sind zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt insektenverträgliche Leuchtmittel (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe, ohne Blauanteil) zu verwenden.

#### Hinweise

#### H1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

#### H2 Baudenkmalpflege

Für die erste Reihe Einfamilienhäuser in direkter Nachbarschaft des Baudenkmals Hofanlage Meiner Straße 22 (Baudenkmal gem. § 3 Abs. 3 NDSchG) ist nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

#### H3 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 Holzkohlenansammlungen, 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@schaumburgerland.schaumburg.de](mailto:archaeologie@schaumburgerland.schaumburg.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.

#### H4 Boden

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Baulichtigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Es wird auf den Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG als Leitfadem zum Thema Boden hingewiesen. Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können u.a. über den NIBIS-Kartenserver erhalten werden.

#### H5 Baum- und Vegetationsschutz

Während der Bauphase ist der Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume und Hecken im Bereich von Bauzufahrten, geplanten Anwohnerstraßen und Wegen im Kronenauflagebereich und der Wurzelbereich gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 zu gewährleisten.  
Darüber hinaus sind allgemeine Bestimmungen zum Bodenschutz zu beachten: Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und zur Wiederverwendung geschützt werden. Die im Plangebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Beläufen, Materialablagern u. ä. mit funktionstüchtigen Maßnahmen zu schützen. Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen, etc. sind Verunreinigungen von Boden und Wasser zu vermeiden.

#### H6 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufelderichtung (Baufelddränung, Entfernung von Gehölzen, Abschleiben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) 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 sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

#### H7 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.

#### H8 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des **Bebauungsplan**es werden durch den Auftraggeber getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des **Bebauungsplan**es (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## 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

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

o Offene Bauweise

▲ nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

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

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

RRB Regenwasserrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Private Grünflächen

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)

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

● Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

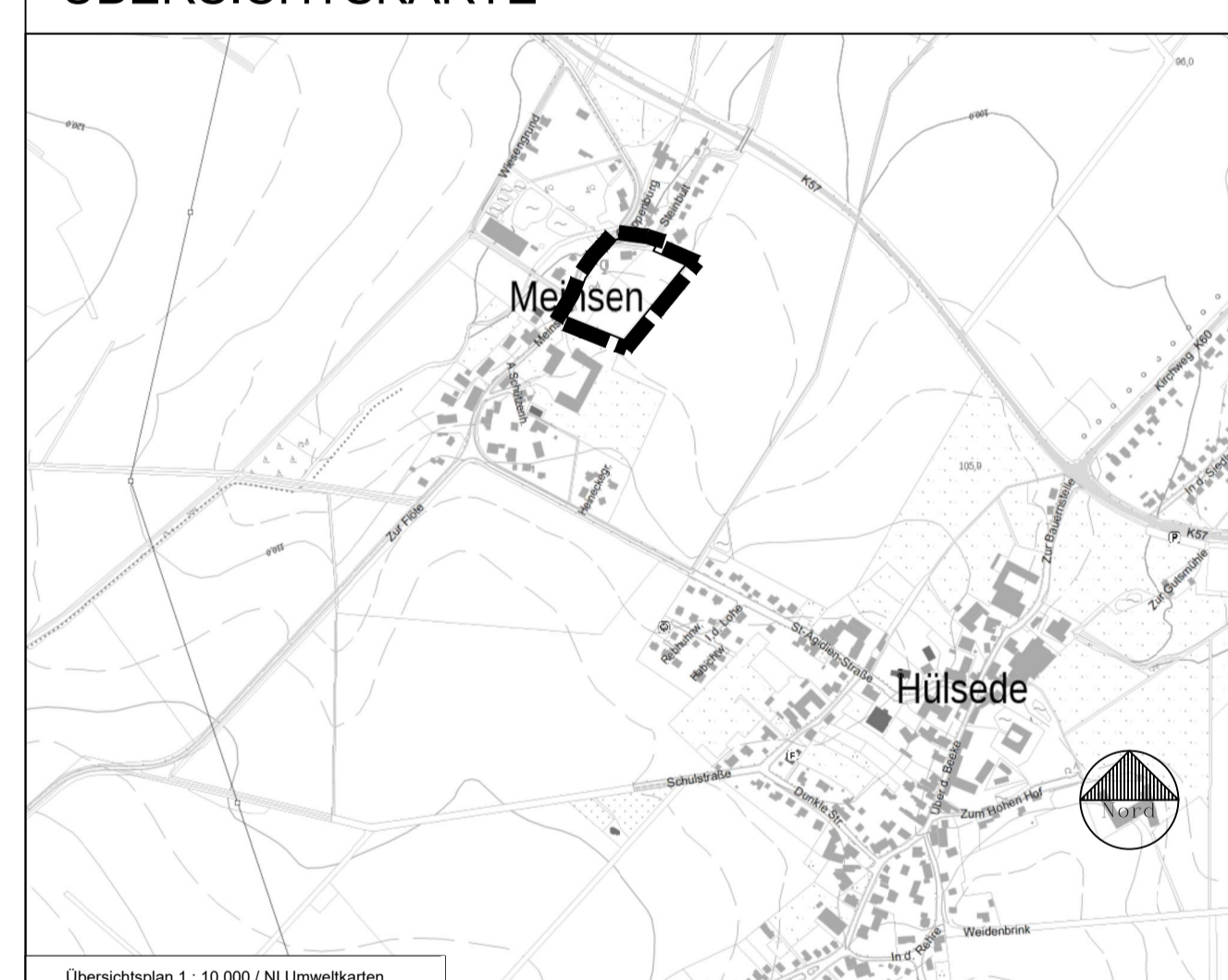
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellung

■ (D) Denkmal ausserhalb des Geltungsbereiches - Gesamtanlagen (Ensembles) -

## ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10.000



Auftraggeber:

Landkreis Schaumburg,  
Samtgemeinde Rodenberg,  
Gemeinde Hülse  
Ortsteil Meinsen

Projekt:

**Bebauungsplan Nr. 1a  
"Steinbutl" 2. Änderung**

Datum:

07.03.2022

Maßstab:

1 : 1.000

Planstand:

Abschritt

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Planverfasser: Projektstellung: Bearb.: CAD-Bearb.: geprüft: Projekt-Nr.: Projekt-Datei:  
A. Derksen W. Boschen 0312-20-031 220823-BP1a Steinbutl 2AE-ABSCHRIFT-Bs.dwg



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