

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 bekannt gemacht.
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

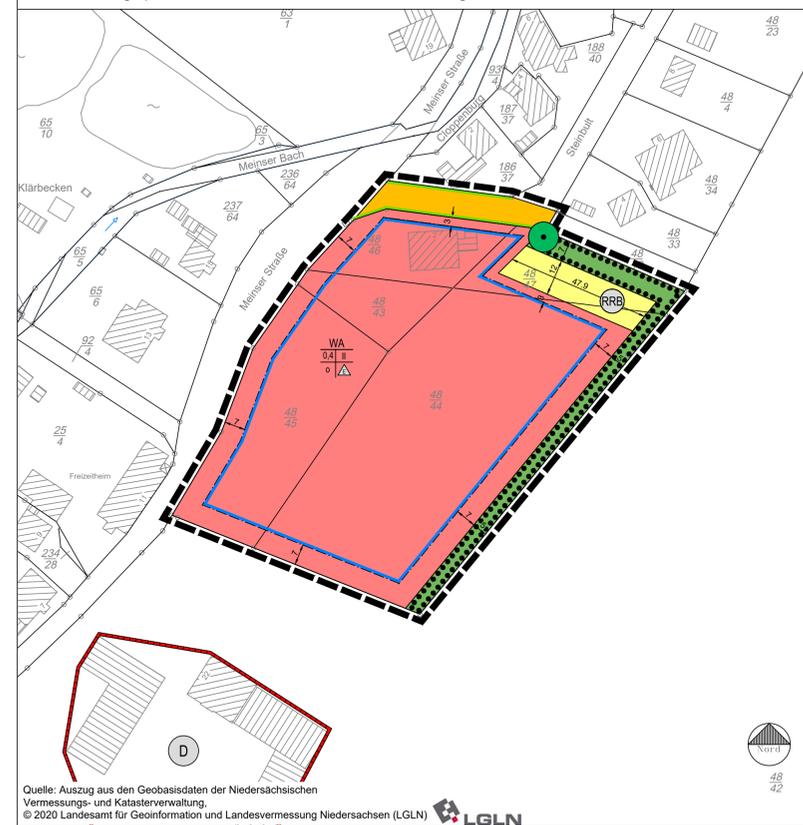
Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

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)

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

II

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

— Denkmal ausserhalb des Geltungsbereiches - Gesamtanlagen (Ensembles) -

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**
 - Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - 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**
 - 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)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 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)**
 - Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 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)**
 - Versorgungsleitungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind unterirdisch zu errichten. Hierunter fallen insbesondere auch Telefonleitungen.
 - Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens (RRB).

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - 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.

- 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.

- Sonstiges grünordnerische Festsetzungen**
 - Anzupflanzende Bäume (Grundstücke/Parkplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 500 m² 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: schmalkroniger Baum oder halbstämmiger Obstbaum, anstelle von zwei schmalkronigen 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

- 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.

- Erhaltung und Ersatz von Gehölzen.**

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.

- Zeitraum**

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

- Örtliche Bauvorschriften**
 - 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.

- 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).

- 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.

- Kampfmittel**

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

- 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.

- Archäologische Denkmalpflege**

Die festgesetzten archäologischen Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

- Kosten**

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

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen

- Boden**

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Baulichkeiten 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.

- 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.

- 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.

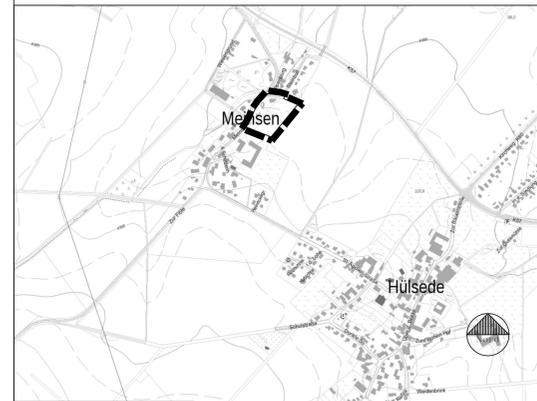
- Landwirtschaftliche Emissionen**

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.

- Hinweise**

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufelderichtung (Baufeldräumung, 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.

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:
Abschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Planverfasser:
Projektstellung: A. Derksen
Bearb.: W. Boschen
CAD-Bearb.: W. Boschen
geprüft: 03.12.20-031

Projekt-Nr.: 220823-BP1a Steinbutl
2AE-ABSCHRIFT-Bs.dwg

Projekt-Datei:
220823-BP1a Steinbutl
2AE-ABSCHRIFT-Bs.dwg

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