

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 27.10.2022
gez. Steinmeyer
Bürgermeister
gez. Schellhaus
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 13.05.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 "Zum Bollandskamp" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Rodenberg, den 27.10.2022
gez. Schellhaus
Gemeindedirektor

Planunterlagen

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

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



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: L4-398/20, Stand vom 06.04.2021).

Rinteln, den 26.10.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Rinteln
gez. Kuhn
(Unterschrift)

Planverfasser

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

Hannover, den 19.09.2022

gez. i.V. Brinschwitz
Karl-Wiechert-Allee 1B
30625 Hannover
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 05.10.2021 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 16.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 25.10.2021 bis 25.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang in der Zeit vom 25.10.2021 bis 25.11.2021 beteiligt.

Rodenberg, den 27.10.2022
gez. Schellhaus
Gemeindedirektor

Erneute öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 14 "Zum Bollandskamp" und die Begründung haben vom 20.06.2022 bis 20.07.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht

Rodenberg, den 27.10.2022
gez. Schellhaus
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 11.10.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 27.10.2022
gez. Schellhaus
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 14 "Zum Bollandskamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.10.2022 ortsüblich (Abt. LK SHG Nr. 11/2022) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Rodenberg, den 01.11.2022
gez. Schellhaus
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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)

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

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 Hauptabwasserleitungen Bau (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 GB)

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

Kenntzeichnung 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 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
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)

Planzeichenerverordnung (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 allgemeinen 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 Blühasspekt als Gewässerrandstreifen entlang des Meiner 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 und 2 sind spätestens in der Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, gem. den Vorgaben der Maßnahmenkarteien für die SPE Flächen, umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine grundbuchliche Sicherung ist vorzunehmen.

5.1.5 Die Maßnahmen innerhalb der SPE Fläche 3 sind mit Beginn der Baumaßnahmen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, gem. den Vorgaben der Maßnahmenkartei für die SPE-Fläche 3 umzusetzen, dauerhaft zu erhalten und grundbuchlich zu sichern.

5.1.6 Insektenchonende Beleuchtung
Die Flächen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenchonenden 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 hochstammiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Anpflanzung hat durch die Grundstückseigentümer*innen, spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung des Wohngebäudes zu erfolgen. 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 Hochstämmle)

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 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, Gartenläuben, Wintergärten, untergeordneten Dachaufbauten von Gauen sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

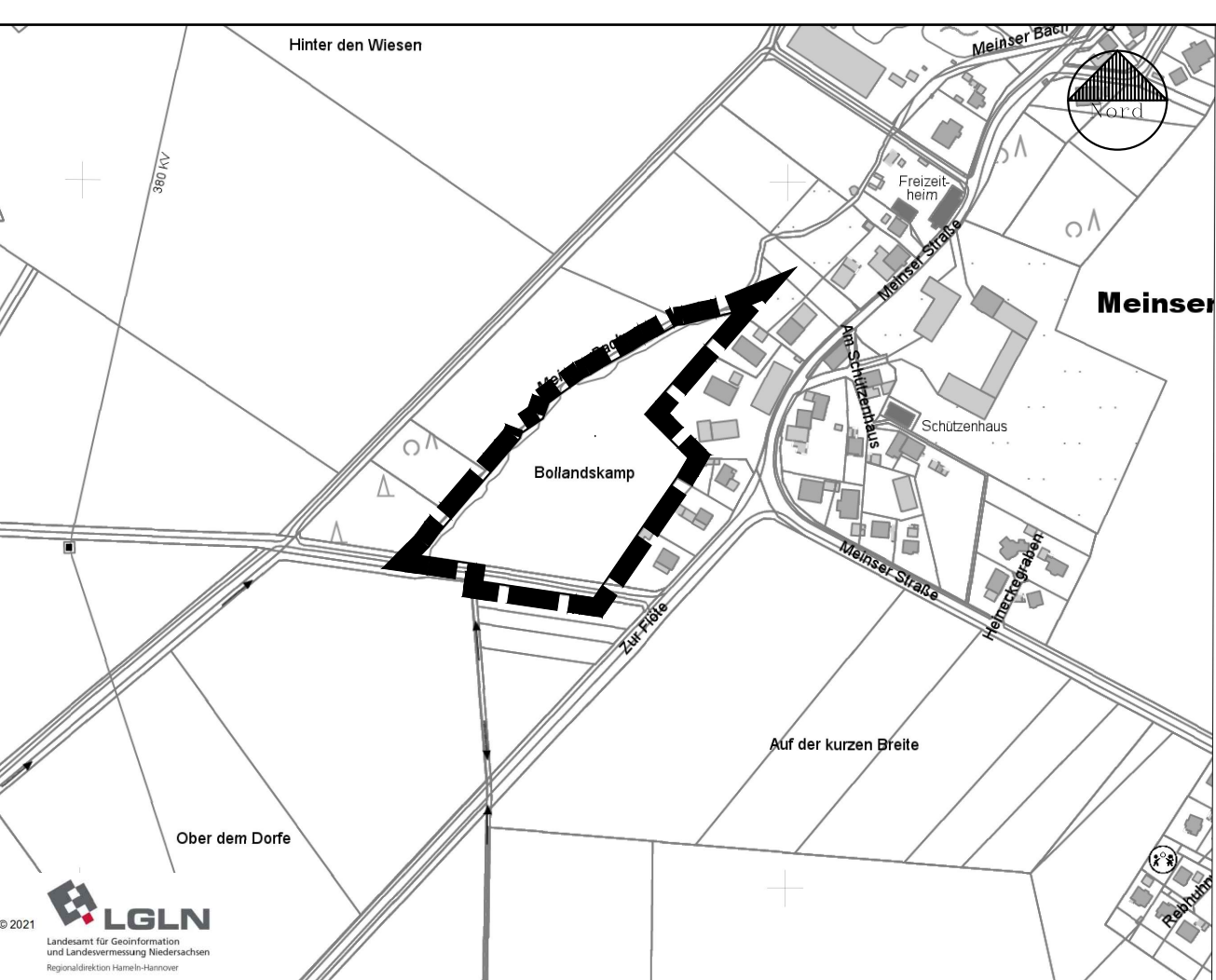
2. Dachbegründung

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 Begründung

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

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5000



Auftraggeber:

Landkreis Schaumburg,
Samtgemeinde Rodenberg,
Gemeinde Hülsede
Ortsteil Meinsen

Projekt:	Datum:
Bebauungsplan Nr. 14 "Zum Bollandskamp"	19.09.2022
einschließlich örtlicher Bauvorschrift	Maßstab:
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB	1 : 1.000
Planverfasser:	Planstand:
M. Brinschwitz	ABSCHRIFT
Projekt-Info:	Projekt-Info:
Projekt-Steuerung: M. Brinschwitz	Projekt-Nr.: 0312-19-019
Bearb.: W. Böschchen	Projekt-Datei: 221108-BP14_ABSCHRIFT.dwg
CAD-Bearb.: W. Böschchen	
geprüft:	
SWECO	Sweco GmbH - Ressort Stadtplanung und Regionalentwicklung D - 30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1 B - Telefon +49 511 3407-261