



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
MD	Dorfgebiet	§ 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
28° - 48°	Dachneigung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

BAUWEISE; BAUGRENZE

ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Baugrenze	mit überbaubarer Grundstücksfläche	

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (25) BauGB
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1/NG 2 (siehe textl. Festsetzungen))	§ 9 (20) BauGB
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (15) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Regenrückhaltebecken	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner sowie Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

§ 8 Anlegung einer Sukzessionsfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 2) ist wie folgt zu gestalten:

- Pflanzung einer 5 m breiten Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Übergang zum angrenzenden Wirtschaftsweg. Die Hecke ist zu 20% aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von 2 m und zu 80% aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze pro qm. Die Gehölze sind in Gruppen von 4-7 Pflanzen einer Art - mit Ausnahme der Bäume 1. Ordnung - zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu entwickeln, das sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Hecke ist alle 3 bis 7 Jahre in Teilen (ca. 30%) auf den Stock zu setzen.
- Pflanzung von Erlen seitlich des Meinser Baches. Die Bäume sind als Heister mit einer Höhe von 2 m einzubringen.
- Die Fläche selbst ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Zum Zwecke der Pflege und Unterhaltung des angrenzenden Gewässers kann die Fläche zeitweise überfahren werden.

§ 9 Realisierungzeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 2, 3 und 6-8 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

§ 10 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 "Kurze Breite" wird durch die Planzeichnung A und B gebildet.

§ 11 Erhaltung von Bäumen

- Entlang der St. Ägidienstraße vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und bei Abhängigkeit durch regionaltypische Apfel- und Birnensorten zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b i.V.m. Abs. 6 BauGB).
- Durch geeignete Maßnahmen sind alle vorhandenen Bäume während der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen. Hoch- und Tiefarbeiten sowie Ablagerungen im Kronen- und Wurzelbereich sind zu unterlassen.

II. Gestaltungsvorschriften - Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung -

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes.

§ 2 Dächer

- Auf den innerhalb der festgesetzten WA/MD-Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28° - 48° zulässig. Nur bei Grassdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig.
- Als Farbtöne sind die Farben "rot" und "rot-braun" sowie "braun-dunkelbraun" zulässig (s. § 4). Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Höhen

Firsthöhe

- Bei Hauptgebäuden beträgt die max. Firsthöhe 9,00 m.
- Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschliffenen gewachsenen Geländes.
- Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.

§ 4 Farbtöne

Für die in den §§ 2 u. 4 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbtregister RAL 840 HR halten:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - ockrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karmisrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - ockerbraun	8014 - sepia Braun
8003 - lehrbraun	8015 - kastanienbraun
8004 - kupferbraun	8016 - mahagonibraun
8007 - rehbrown	8017 - schokoladenbraun
8008 - olivbraun	8023 - orangebraun
8011 - rufbraun	8024 - beigebraun
8012 - rotbraun	8025 - blaßbraun

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchläßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hülsede diesen Bebauungsplan Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden / unterstehenden / sonstigen Festsetzungen - sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obestehenden / unterstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Hülsede, den 02.06.1998

Wilkke
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Hülsede, den 02.06.1998

Wilkke
Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Hülsede
Flur: 4 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 29.12.1994).
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Rinteln, den 04.08.1998
Katasteramt Rinteln

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR/251)
31840 Hess. Oldendorf/Kleinenviden 35
Telefon 05152/1564 Telefax 05152/1937
Hülsede, den 02.06.1998
Reinold

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 2 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 19.12.1997 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.01.1998 bis 26.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Hülsede, den 02.06.1998
Wilkke
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
den

Übersichtsplan Maßstab 1: 25 000

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25 000 Blatt 922
Ausgabejahr: Farbtongrundplan 1991
Herangezogen von
Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln
Antragsnummer: V 153/94

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Bauliche Nutzung

- Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO ausgeschlossen:
- Tankstellen
- Ausnahmeweise zulässige Vergnügungststätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

§ 2 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen.

§ 3 Anlage von freiwachsenden Hecken - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Tab. 1). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

§ 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

- Nicht überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 20% betragen.

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen zu 30 % als voll versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflusswert von maximal 0,7 hergestellt werden.

§ 6 Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist je angefangene 100 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkröniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,00 m zu pflanzen (siehe Pflanzliste).

§ 7 Anlegung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1) ist wie folgt zu gestalten:

- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG1) ist ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken anzulegen.
- Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu 60% mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Gehölzarten s. Anlage 1.). Die Laubbäume sind als Hochstamm zu pflanzen; Erlen sind als Stammbusch zu pflanzen. Der Mindeststammumfang in 1 m Höhe beträgt für die Bäume 14 cm. Die Stammbüsche sind mit einer Mindesthöhe von 2,00 m einzubringen. Die Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 St. einer Art und einer Pflanze pro qm sowie mindestens als viereihig Gehölzpflanzung einzubringen. Im Nahbereich des Beckens sind überwiegend Weidenarten zu verwenden. Die gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepaßten Kräutergärmschung anzulegen.
- Die Böschungseignung des Regenrückhaltebeckens sollte nicht steiler als 1:3 ausgebildet werden, mindestens 50 % der „Uferlinie“ sind flacher als 1:3 auszubilden.

Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

B-Plan Nr. 5 „Kurze Breite“

Gemeinde Hülsede

einschließlich örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Maßstab : 1 : 1000

Stand 11/97

Urschrift X

Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau IR
31840 Hess. Oldendorf/Kleinenviden 35
Tel. 05152/1564 Fax: 05152/1937