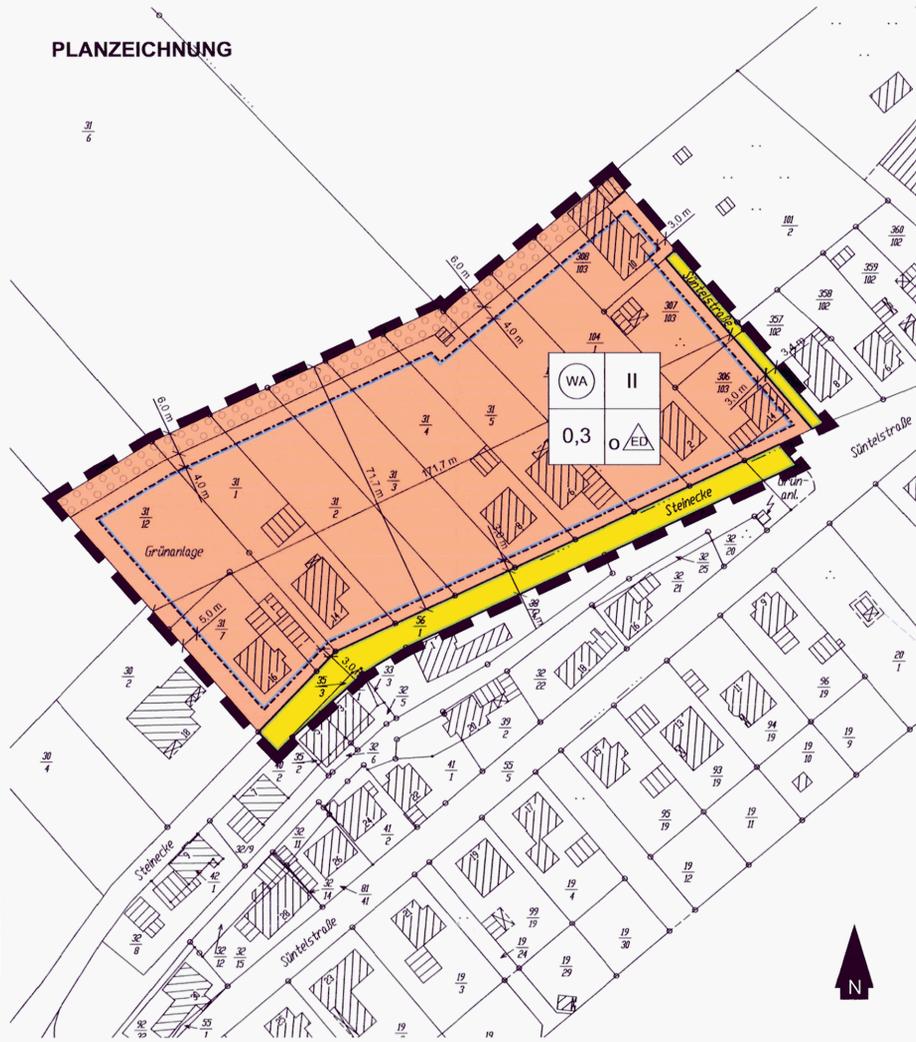


PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
 - I maximale Anzahl der Vollgeschosse (§16 (2) Nr. 3 BauNVO), TF Nr. 1
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Verkehrsflächen** (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

ERLÄUTERUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- 1. Anzahl der Vollgeschosse**
Bei einer zweigeschossigen Bebauung ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss zu nutzen.
- 2. Schutzmaßnahmen für das Grundwasser**
Zum Schutz des Grundwassers sind für die Befestigung von Flächen keine Baustoffe zu verwenden, die auswaschbare, wassergefährdende Bestandteile enthalten wie Material aus Halden, Schlacken der Hüttenindustrie, Müllverbrennungsrückstände oder teerhaltige Stoffe.
- 3. Oberflächenentwässerung**
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken dezentral mittels entsprechender Rückhalteanlagen (Zisternen, Sickermulden o. Ä.), welche ein Rückhaltevolumen von mindestens 2 m³ pro 100 m² voll versiegelter Fläche aufweisen müssen, vorzuhalten und gedrosselt an die vorhandenen Entwässerungsanlagen abzugeben. Die Entleerung des jeweiligen Stauraumes muss innerhalb von 1,5 Stunden erfolgen.
- 4. Erhalt von Gehölzbeständen**
Die vorhandenen Laubbäume auf den privaten Grundstücken mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm sind zu erhalten bzw. bei Abgang auf dem Grundstück durch einen Laubbäum zu ersetzen.
- 5. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken**
Auf den privaten Grundstücken ist pro Grundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbäum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung geeignet sind z. B. Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata) als Hochstämme, Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm sowie hochstämmige Obstbäume bewährter alter Sorten.
Apfelbäume: Celler Dickstiel, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Ontario, Riesen Boiken, Roter Eiserapfel, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Winterrambour
Birnbäume: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz
Sonstige: Bühlers Frühzweitsche, Hauszweitsche, Nancy Mirabelle, Ontariopfäume, Rote Knorpelkirsche, Schwarze Knorpelkirsche, Schwarze Herzkirsche, Walnuss
- 6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
In dieser Fläche ist unter Berücksichtigung vorhandener Bäume eine dreireihige Hecke aus standortheimischen bzw. landschaftstypischen Gehölzen anzulegen. Pro laufende 10 m sind mindestens 20 Sträucher und ein Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Geeignete Gehölzarten sind:
Bäume: Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Hängebirke (Betula pendula), Rotbuche (Fagus sylvatica), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Obstbaum-Hochstämme (siehe TF 5), Stammumfang 12 bis 14 cm.

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Holzapfel (Malus sylvestris), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum opulus), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna).
Pflanzqualität: Heister/Sträucher, je nach Art 60 bis 100 cm hoch.

7. Kompensationsmaßnahme (§ 9 (1a) BauGB)
Die unter den TF 4 und 5 genannten Maßnahmen dienen der Vermeidung bzw. dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und werden den neuen Baugrundstücken zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahmen sind jeweils spätestens ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen bzw. in der darauf folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Funde
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.
Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird dem Träger einer Baumaßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die zuständigen Stellen zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Dies können u. a. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde sein.) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 04.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Im Oberdorf“ sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Im Oberdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Rodenberg, den 11.04.2007

Der Gemeindedirektor
Heilmann

Planunterlagen (Az.: L4-433/2006)
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung : Hülsede, Flur 2 und Flur 4, Maßstab: 1:1.000
Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§5 (3) Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 6).
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.11.2006). Die Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Rinteln, den 4.4.2007

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln
Katasteramt Rinteln
Stundt
Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von
Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Projektleitung: Petra Schneider
Hannover, den 03.04.2007

Niedersächsische Landesgesellschaft m. b. H.
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19 · 30167 Hannover

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 23.01.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 20.02. bis 19.03.2007 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
Rodenberg, den 11.04.2007

Der Gemeindedirektor
Heilmann

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Rodenberg, den 11.04.2007

Der Gemeindedirektor
Heilmann

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 31.05.2007 im Amtsblatt für den Landkreis Schaumburg Nr. 5, Seite 65 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.05.2007 rechtsverbindlich geworden.
Rodenberg, den 02.07.2007

Der Gemeindedirektor
Heilmann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Rodenberg, den 15.08.2008

Der Gemeindedirektor
Heilmann

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58); Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003; Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

URSCHRIFT

**Gemeinde Hülsede
Samtgemeinde Rodenberg**
**Bebauungsplan Nr. 9
"Im Oberdorf"**

-Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 "Im Oberdorf"-

**Niedersächsische Landesgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover**
Amdtstraße 19, 30167 Hannover
Tel: 0511/12 32 08 -30, Fax: 0511/12 32 08 -54
Planverfasserinnen: P. Schneider, J. Riedemann

aktuell für
Bema. und
Karte

Stand: März 2007 Maßstab 1: 1.000

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hülsede diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Im Oberdorf" - Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 "Im Oberdorf" bestehend aus der Planzeichnung und den oben stehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:
Rodenberg, den 11.04.2007

Der Bürgermeister
Weibels
Der Gemeindedirektor
Heilmann