

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung – jeweils in der zuletzt geltenden Fassung – hat der Rat der Gemeinde Hülsede den Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
 Rodenberg, 07.07.2010
 Gemeindedirektor (Hellmann)

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am 03.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2010 orts üblich bekannt gemacht.
 Rodenberg, 07.07.2010
 Gemeindedirektor (Hellmann)

Planunterlagen
 Planunterlage: AZ.: L4-95/2010
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Hülsede Flur: 4
 Maßstab: 1:1.000 Stand: 16.04.2010
 Die Verwertung für nichtelgene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVB1. Nr. 1/2003 S.6)
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach. Sie 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
 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln - Katasteramt Rinteln -
 Frie (Vermessungsdirektor)

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ wurde ausgearbeitet vom LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald, Hameln.
 Hameln, 07.07.2010
 Planverfasser (v. Luckwald)

Öffentliche Auslegung
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 01.06.2010 bis 30.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Rodenberg, 07.07.2010
 Gemeindedirektor (Hellmann)

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2010 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
 Rodenberg, 07.07.2010
 Gemeindedirektor (Hellmann)

Inkrafttreten
 Der Bebauungsplan Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
 Rodenberg,
 Gemeindedirektor (Hellmann)

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Zur Bauernstelle“ ist eine Verletzung von Vorschriften nicht geltend gemacht worden.
 Rodenberg,
 Gemeindedirektor

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Innerhalb des festgesetzten **Gewerbegebietes** nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 1.2 Die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 1.3 Innerhalb des festgesetzten **Dorfgebietes** nicht zulässig sind Tankstellen. Nur ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 5 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).
 1.4 Die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 2.1 Im GE 1 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 114 m üNN.
 2.2 Im GE 2 beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 120 m üNN. Ausnahmsweise dürfen in GE 2 Siloanlagen mit einer maximalen Höhe von 123 m üNN errichtet werden.
 2.3 Im MD beträgt die maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) 118 m üNN.
 2.4 Überschreitungen können im GE und im MD als Ausnahme für untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

§ 3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 3.1 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass einzelne oder aneinander gebaute Gebäude ohne Beschränkung von Gebäudelängen und -tiefen errichtet werden dürfen.

§ 4 Flächen und Maßnahmen für Anpflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 4.1 Eine ortsbildprägende Birke ist an dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Standort zu erhalten. Im Umfang von mind. 10 m² (Mindestbreite 2 m) ist eine unbefestigte, begrünte Pflanzfläche zu erhalten und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Der Baum ist bei Abgang durch Pflanzung einer Stieleiche oder einer Winterlinde (Quercus robur oder Tilia cordata; Stammumfang mind. 16/18) zu ersetzen. Die bestehenden Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen sind zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen von im Naturraum heimischen Laubgehölzen zu ersetzen.
 4.2 Zur Ortsrandeinguindung sind am nördlichen Rand des Geltungsbereichs in einem Abstand von 10 m zueinander und in 0,5 m Abstand zur Grundstücksgrenze 5 hochstämmige, großkronige Stieleichen oder Winterlinden (Quercus robur oder Tilia cordata; Stammumfang mind. 16/18) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 10 m² (Mindestbreite 2 m) anzulegen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen.
 4.3 Die in den §§ 4.1 und 4.2 festgesetzten Maßnahmen sind zum Zwecke einer zügigen Ortsrandeinguindung spätestens in der ersten Herbst-Pflanzperiode nach Baubeginn des nächsten Gebäudes in dem Gewerbegebiet durchzuführen.



Hinweise

- Planungsrechtliche Beurteilung**
 Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).
- Bodenschutz**
 Boden ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht) und gemäß der DIN 18915 (Bodenarbeiten) zu schützen. Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:
 - Oberboden muss von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abgetragen werden. Der Abtrag von Oberboden ist gesondert von allen sonstigen Bodenbewegungen durchzuführen.
 - Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu lagern. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.
 - Vor der Anlage von Vegetationsflächen ist eine Lockerung des Bodens vorzunehmen.
- Denkmalschutz**
 Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/ 9566-15 oder Email Bertold@SchaumburgerLandschaft.de), sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, beziehungsweise für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)**
- Dorfgebiete
 - Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GRZ 0,95 Grundflächenzahl (GRZ)
 114,0 m Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) in Meter üNN
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
- 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)**
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Nachrichtliche Darstellungen

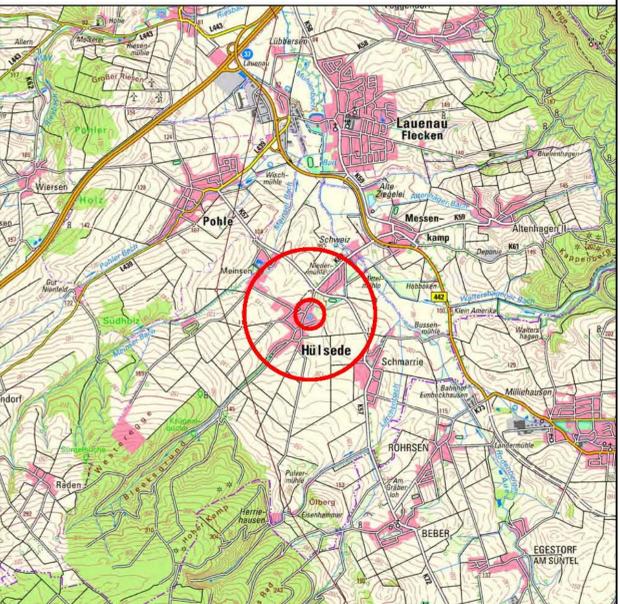
Geplanter Standort der Lagerhallen Fa. Kracke KG
 Quelle: Flömer & Nimmerker Architekten- und Ingenieurges. mbH, Zur Eulenflucht 16, 31848 Bad Münder (Stand: 08.04.2010)

Nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Versorgungsanlage (Trafostation der e.on Avacon)

**Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg
 Gemeinde Hülsede**

**Bebauungsplan Nr. 11 "Zur Bauernstelle"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**



Übersichtskarte: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2010 LGN
 Maßstab: 1:50.000
 Datum: Juni 2010

Planungsträger: **Gemeinde Hülsede**
 Amtesstraße 5
 31552 Rodenberg

Bearbeiter: **LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald**
 Landschaftsarchitekt BDIA
 Stadtplaner SRL
 Gut Helsen Nr. 5, 31787 Hameln,
 Tel.: 05151 / 67464, www.luckwald.de