



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - MI Mischgebiet (vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen) § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - § 6 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,25 Grundflächenzahl § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 - 1 Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO
- BAUWEISE UND BAUGRENZE**
 - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 - § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 - überbaubare Grundstücksfläche
- VERKEHRSFLÄCHE**
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie: Fußweg § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

- I. Bodenrechtliche Festsetzungen**
- § 1 Bauliche Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten MI - Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO ausgeschlossen:

 - Geschäfts- und Büroräume
 - Tankstellen
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Vergnügungstätigkeiten i. S. des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - Ausnahmeweise zulässige Vergnügungstätigkeiten gem. § 6 Abs. 3 BauGB.
- § 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) ist eine Strauchhecke mit Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die entsprechenden Sträucher und Bäume im o.g. Sinne sind der Anlage 1 der Begründung dieses Bebauungsplanes zu entnehmen. Die nicht beplanten Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden.
 - Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 20 % Bäume als Heister in einer Höhe von mindestens 2m und 80 % Sträuchern zu pflanzen. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (vgl. Anlage 1 der Begründung). Die Anpflanzungen auf den Grundstücken sind zeitgleich mit der Umgestaltung der Flächen (erstmalige gärtnerische Anlage der unbebauten Grundstücksflächen) anzulegen.
 - Zur verkehrlichen Erschließung der jeweiligen Grundstücke ist im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern je Grundstück eine max. 5 m breite Zufahrt zulässig.
- § 3 Durchgrünung des Plangebietes**
 - Je 400 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen einschl. Grundstückszufahrt (u.a. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 40 % betragen.
 - Die zu pflanzenden Bäume müssen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m gepflanzt werden. Hinsichtlich des Pflanzzeitpunktes gilt § 2 Abs. 2 Satz 3 der textlichen Festsetzungen entsprechend.
- § 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Zufahrten und Stellplätzen**

Garageneinfahrten, nicht überdachte Stellplätze sowie deren Zufahrten einschl. Grundstückszufahrten (u.a. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil der voll versickerungsfähigen Fläche (z.B. Pflasterfugen) muß mindestens 40 % betragen.
- § 5 Versickerung auf den Grundstücksflächen**

Als interne Kompensationsmaßnahme ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hinsichtlich der konkreten Ausformung der Versickerung auf den Grundstücksflächen wird auf die in der Begründung enthaltenen Empfehlungen hingewiesen.
- § 6 Interne Kompensation**

Die in den §§ 2 bis 5 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam.

- § 3 Höhen**
 - Die äußeren Schnittlinien von Außenwände und Dachhaut dürfen an den Traufseiten bei eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 4,00 m über Bezugsebene nicht überschreiten.
 - Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Meinser Straße).
 - Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag unterschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
 - Fällt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Abschlag unterschritten werden; der zulässige Abschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen und der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
 - Da die öffentliche Verkehrsflächen als Bezugsebene der Höhenfestsetzung ein Gefälle aufweisen kann, gilt das mittlere Maß pro Grundstücksbreite als "maßgebliche Bezugshöhe", bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen im Ausbaustand.
- § 4 Farbtöne**

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

| | |
|--|--------------------|
| Für den Farbtönen "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL: | 3005 - weinrot |
| 2001 - rotorange | 3009 - oxydrot |
| 2002 - blutorange | 3011 - braunrot |
| 3000 - feuerrot | 3013 - tomatenrot |
| 3002 - karmisrot | 3016 - korallenrot |
| 3003 - rubinrot | |
| 3004 - purpurrot | |
- § 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 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 Hülse die diesen Bebauungsplan Nr. 3 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Aufstellungsbeschuß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Hülse, den 13.07.1995

Wilk
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Meinsen

Flur: 2, 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 13.07.94).

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 10.08.1995

Wilk
Katasteramt Rinteln

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hessisch Oldendorf - Hülsewiesen 45
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.07.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.11.1994 bis 12.12.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hülse, den 13.07.1995

Wilk
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

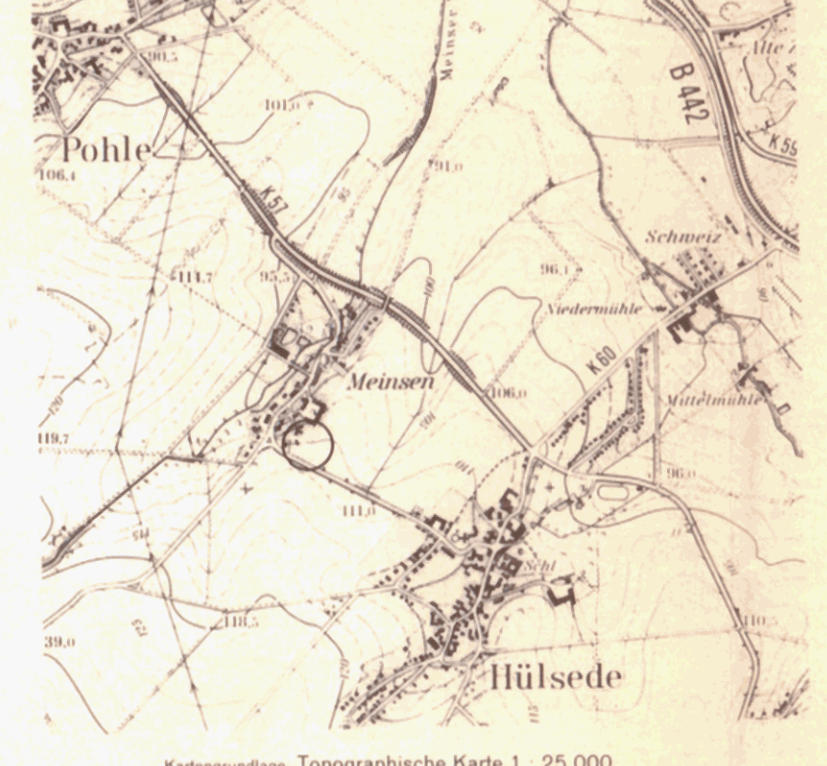
Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

, den

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Vereinfachte Änderung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

, den

Wilk
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hülse, den 13.07.1995

Wilk
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 29.05.1996 angezeigt worden.

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Angabe des Tatbestandes nicht geltend gemacht.

Stadthagen, den 16.07.1996
Az.: 617001/62.1/4

Landkreis Schaumburg
Der Oberstadtdirektor im Auftrage

Beitrittsbeschuß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

, den

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 14.8.1996 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover Nr. 18 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.8.1996 rechtsverbindlich geworden.

Rodenburg, den

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

, den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

, den

Bauleitplanung der Gemeinde Hülse

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

§ 1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

- § 2 Dächer**
 - Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig.
 - Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 29 - 59 Grad zulässig.
 - Für Einzel- und Doppelgaragen sind Flachdächer zulässig.
 - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als 3/5 der Traufbreite betragen. Traufhöhe i. S. dieser Satzung ist die Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut an der Traufseite der Gebäude.
 - Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" zulässig (siehe § 4). Für Solarelemente und Dachfenster i. S. von Abs. 5 sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: 23.05.1995 M: 1:1000

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
31840 Hessisch Oldendorf - Hülsewiesen 45
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

Urschrift
Abschrift