

PRÄAMBEL, VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hülsede diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Großer Garten", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Hülsede , den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hülsede hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

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

Hülsede , den

Gemeindedirektor

2. Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte Gemarkung: Hülsede , Flur: 5 Maßstab: 1: 1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds GVBl. 2003).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez. 2024). 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.

ÖbVI Ottmar Fiedler

Barsinghausen, den

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

· planHc · Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL),
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de
Bad Nenndorf, den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hülsede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4 "Großer Garten", 3. Änderung, zugestimmt und die Öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Hülsede , den

Gemeindedirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan Nr. 4 "Großer Garten", 3. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hülsede , den

Gemeindedirektor

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 4 "Großer Garten", 3. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. /2025 für den Landkreis Schaumburg vom bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Hülsede , den

Gemeindedirektor

7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

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

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hülsede , den

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Ziff. 1 Wohngebäude, Ziff. 2, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Ziff. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2) Als ausnahmsweise zugelassene Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Ziff. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 2, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziff. 3, Anlagen für Verwaltungen, Ziff. 4, Gartenbaubetriebe und Ziff. 5, Tankstellen ausgeschlossen und sind somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücksflächen sind durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser anteilig zu versickern. Pro 100 m² neu versiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1m³ als Versickerungsanlage (Mulde, Rigole) herzustellen. Die Muldenversickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen. (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/8566-15 oder E-Mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altlasten entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Notwendige Rodungs-, Fall- und Abrissarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Wintermonaten durchzuführen. Vor den Arbeiten sind die Bestände und Gebäude auf möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Die Baufeldfreimachung soll zudem außerhalb der Brut- und Setzzeit von Vögeln (1. März bis 15. Juli) erfolgen. Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/ auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG). Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Vitterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (vergleiche § 202 BauGB). Neben den Rechtsgrundlagen des Bundes-Bodenschutzgesetzes und der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung sind auch die untergesetzlichen Regelwerke wie z.B. die DIN 19639 (September 2019) - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben - zu beachten

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Grundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß NBauO gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Schotterbeete und Schottergärten sind unzulässig.

Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hannover - zu benachrichtigen.

Einsichtnahme

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (zweigeschossig = II)

0,2

Grundflächenzahl (z.B. GRZ 0,2 als Höchstmaß)

0,4

Geschossflächenzahl (z.B. GFZ 0,4 als Höchstmaß)

ED

Art der Bebauung: offene Bauweise (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

PLANZEICHNUNG (Maßstab 1/1000)



Landkreis Schaumburg

Gemeinde Hülsede

Bebauungsplan Nr. 4
"Großer Garten", 3. Änderung

Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

M. 1 : 1000

Entwurf

ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/5.000)

