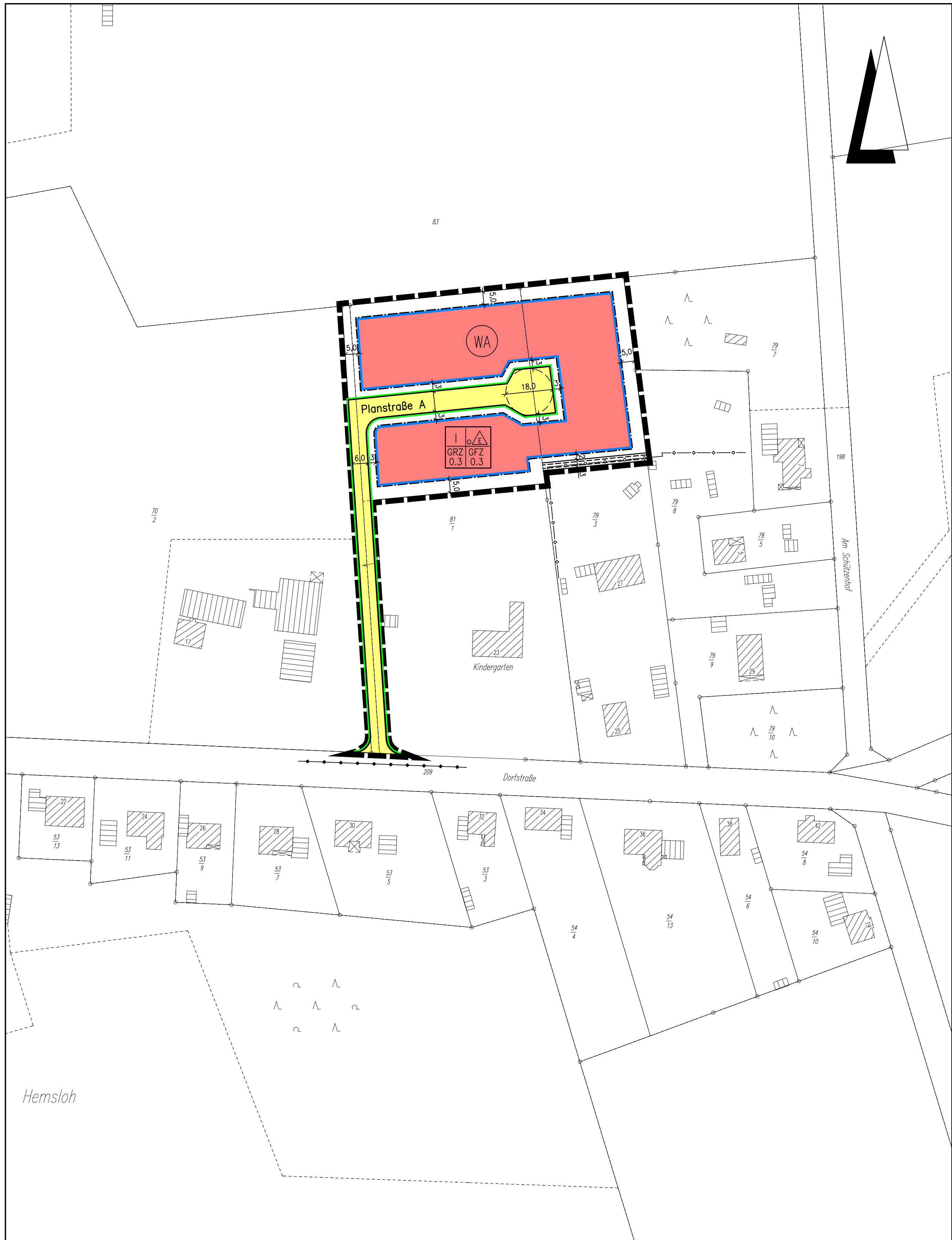


GEMEINDE HEMSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

”HINTERM KINDERGARTEN”



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - Flurstücknummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- △ nur Einzelhäuser zulässig
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
7. Straßenverkehrsfläche
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
15. Sonstige Planzeichen

überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
△ nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

7. Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

vor. 10 KV-Freileitung
vorh. Niederspannungserdkabel

15. Sonstige Planzeichen
Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhe § 9 (2) BauGB
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens:
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,5 m überschreiten.

Traufenhöhe:
Mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten, Krüppelwalmen und Zwerchgiebeln darf die Traufenhöhe das Maß von 4,00 m nicht überschreiten. Als Traufenhöhe gilt das Maß zwischen o.g. Bezugs-Höhenpunkt und den Schnittlinien von Außenwand (Außenseite) und Oberkante Dachhaut (Außenseite).

§ 2 Anzahl der Wohnungen
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in jedem Wohngebäude (Einzelhaus) insgesamt nur zwei Wohnungen zulässig sind.

- § 3 Anpflanzfestsetzung**
In den Wohngebieten ist pro angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.
- § 4 Grundflächenzahl**
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitflügig verlegtem Rasenpflaster o. ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mind. 25 % betragen. Ansonsten ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen nicht zulässig (§ 19 (4) BauNVO).
- § 5 Versickerung von Oberflächenwasser**
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken versickert werden. Auf das für die Planung dezentraler Versickerungsanlagen maßgebende Bodengutachten des Ingenieurbüros Jagau wird hingewiesen.
- § 6 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**
An der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind zum vorhandenen Waldbestand auf den jeweiligen Baugrundstücken feste und lückenlose Einfriedungen (Zäune) zu errichten.

Nachrichtliche Hinweise

- Gemäß §§ 15 bis 16a LuftVG ist die Aufstellung von Baukränen mit der Flugsicherung des militärischen Flughafens Diepholz rechtzeitig vor Auf- und Abbau abzusprechen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß § 6 (5) NStrG durch die Gemeinde Hemsloh als Träger der Straßenbaulast für den öffentlichen Verkehr gewidmet (Straßengruppe: Gemeindestraßen, es werden keine Beschränkungen der Widmung festgelegt). Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.
- Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass für die neuen Baugrundstücke an den vorhandenen Waldbeständen durch die vorgesehene Waldrandbebauung weiterhin Gefahren und Beeinträchtigungen bestehen können. Insbesondere wird auf die Verkehrssicherungspflicht der Eigentümer von Waldflächen hingewiesen. Zur Minimierung der vor allem von älteren Bäumen ausgehenden Gefahren wird empfohlen, diese ggf. vor der Bebauung zu entnehmen und durch zeitgleiche Pflanzung von standortgemäßen Sträuchern bzw. Bäumen 2. Ordnung zu ersetzen. Durch diese Maßnahme kann sich ein natürlicher und stufig aufgebauter Waldrand entwickeln, der die durch die Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen zumindest teilweise ausgleicht.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hemsloh diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Hinterm Kindergarten", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Hemsloh, den 08. Mai 2006
gez. W. Schlüter
Bürgermeister
gez. Bloch
Gemeindedirektor
(SIEGEL)

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Hemsloh, den 08. Mai 2006
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: LA-375/2003
Liegenschaftskarte: Hemsloh
Maßstab: 1:1000

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Sie Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2003). 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.

Sulingen, den 29. Mai 2006
G.L. Sulingen
-Katasteramt Sulingen-
(SIEGEL)
gez. Wieting
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.06.2005 bis einschl. 26.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hemsloh, den 08. Mai 2006
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.12.2005 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hemsloh, den 08. Mai 2006
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

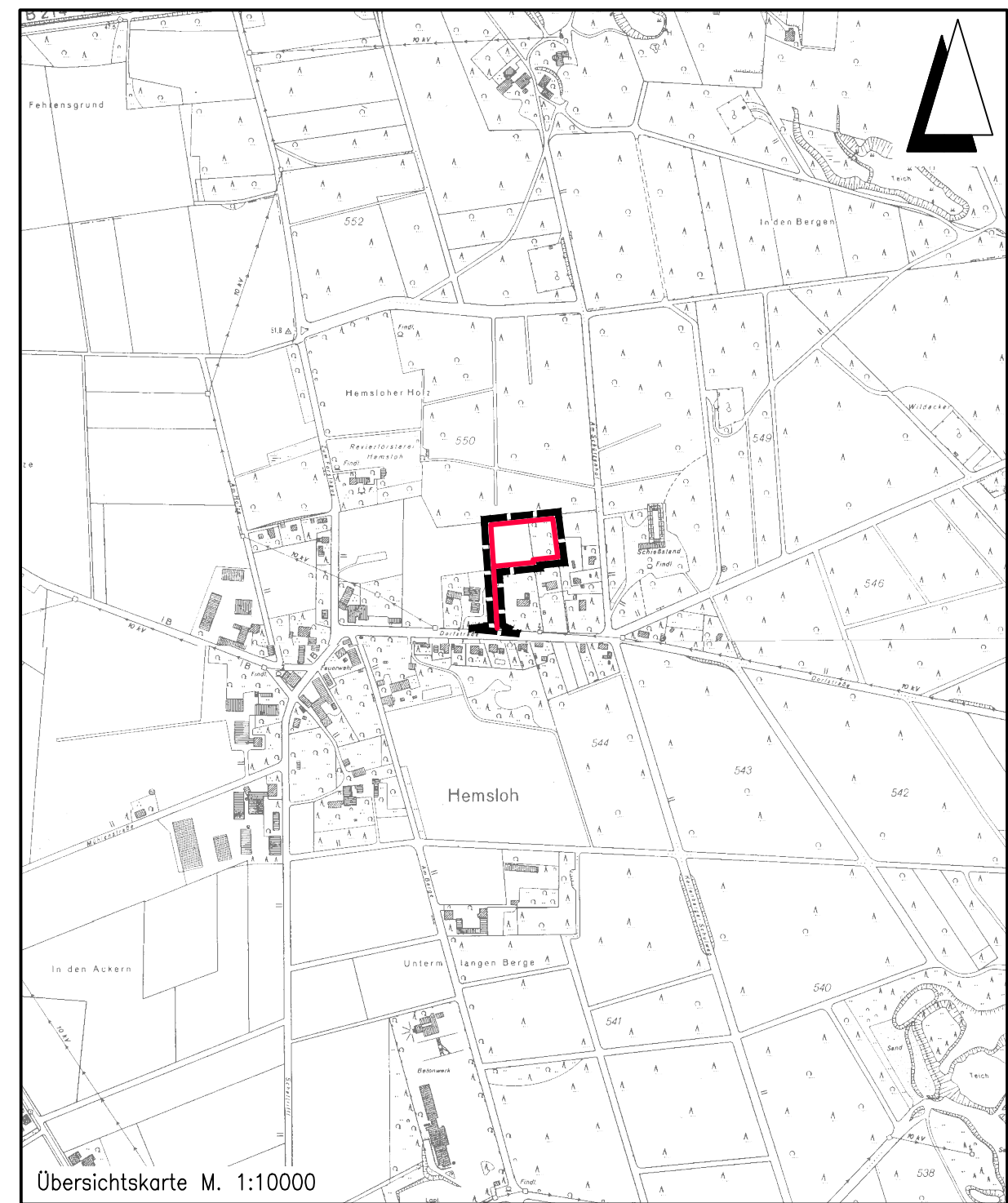
Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 2 "Hinterm Kindergarten" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 08.06.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 11/2006, S. 10–11 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 10.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Hemsloh, den 15.10.2007
gez. Bloch
Gemeindedirektor

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hemsloh, den
Gemeindedirektor



Entwurfsbearbeitung: INGENIEUR PLANUNG
Otto-Lilienhal-Straße 13 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88

gez. Eversmann
Wallenhorst, den 2005–12–22

203333	Datum	Zeichen
bearbeitet	2004–01	Gr
gezeichnet	2004–01	We/Rm
geprüft	2005–12–22	Gr
freigegeben	2005–12–22	Ev

GEMEINDE HEMSLOH

BEBAUUNGSPLAN NR. 2

”Hinterm Kindergarten”

ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 1000
Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)