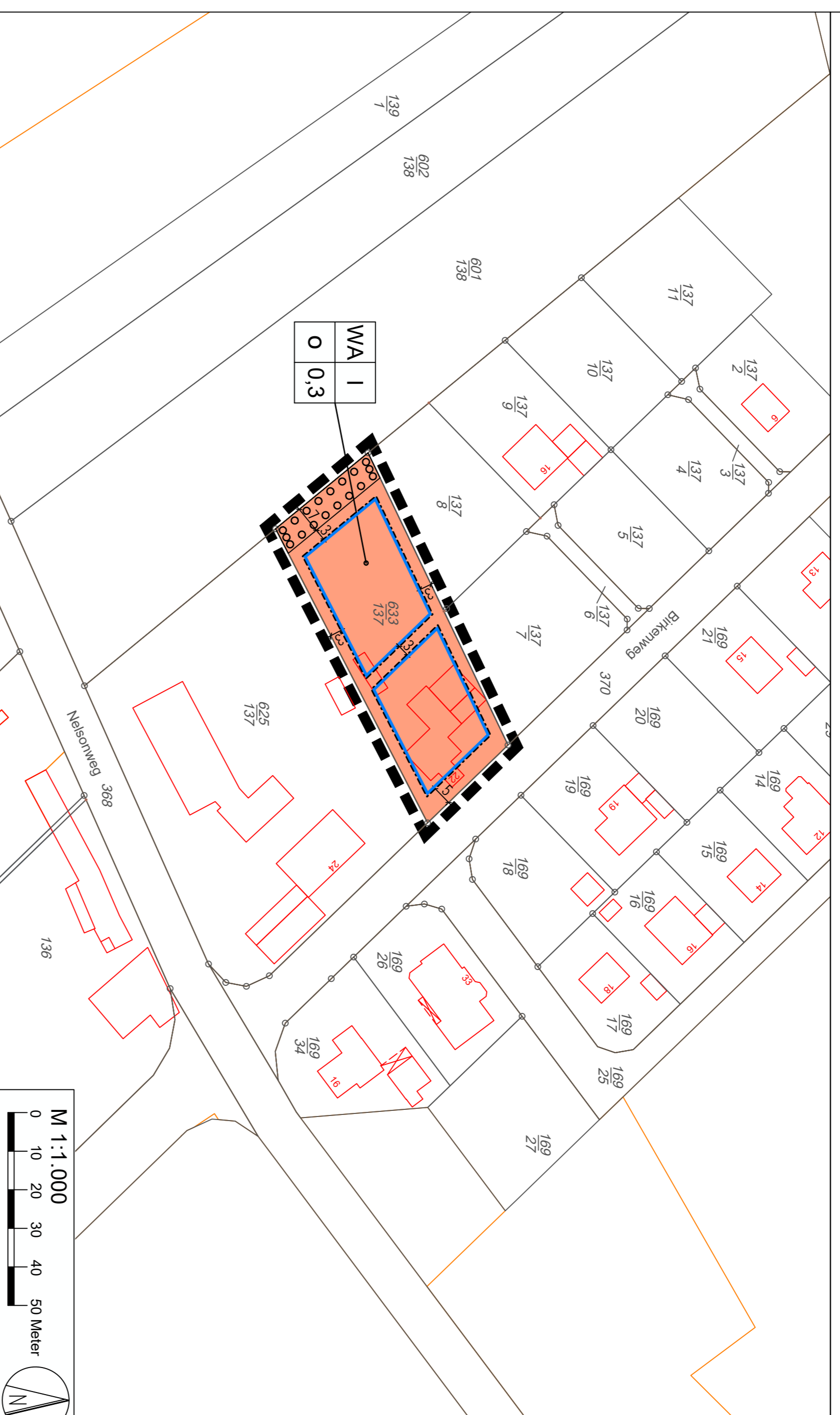


Satzung der Gemeinde Hemslingen

Bebauungsplan Nr. 10 "Birkenweg II"

Planzeichnung



M 1:1.000

Präambel und Ausfertigung
 Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hemslingen diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Birkenweg II" bestehend aus der Planzeichnung, dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am ____2019 als Satzung beschlossen.
 Das Planverfahren wurde gemäß § 13 h BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
 Hemslingen, den, 2019
 Henry Gerken
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat in seiner Sitzung am ____2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenweg II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ____2019 ortsbüchlich bekannt gemacht.

Hemslingen, den, 2019
 Henry Gerken
 Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKS)
 Maßstab: 1:1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Datum: © 2017 **LAGLN**
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvrmG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die statisch bedingten Bauflächen, Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 27.04.2017) vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemeinschaftlich einwandfrei.
 Die Übertragungskarte der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.
 Rothenburg, den, 2019
 Regionaldirektion Oltendorf - Katastramt Rothenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenweg II" wurde ausgefertigt von der
 M. O. R.G.R.
 Schneider Weg 8, 27356 Rothenburg (Wümme)
 Tel.: 04261-81 91 80
 E-Mail: info@moratrhaken.de
 Rothenburg, den ____2019
 Oesterling
 Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat in seiner Sitzung am ____2019 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenweg II" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____2019 ortsbüchlich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenweg II" und die Begründung haben vom ____2019 bis einschließlich ____2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.
 Hemslingen, den, 2019
 Henry Gerken
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hemslingen hat den Bebauungsplan Nr. 10 "Birkenweg II" mit textlichen Festsetzungen und der Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
 Hemslingen, den, 2019
 Henry Gerken
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenweg II" ist gemäß § 10 BauGB am Im Amtsblatt für den Landkreis Verden (Wümme) bekannt gemacht worden.
 Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
 Hemslingen, den, 2019
 Henry Gerken
 Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerehalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenweg II" sind eine Verletzung von Verordnungen und Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel der Ausweisung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
 Hemslingen, den, 2019
 Henry Gerken
 Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) von 1990.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BaunVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BaunVO)**
 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie gegenüber der Wohnnutzung deutlich untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:
 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Betriebswesens sowie sonstige störende Gewerbebetriebe; Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BaunVO)**
 Zulässig in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

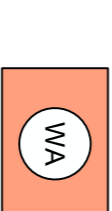
- Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BaunVO)**
 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BaunVO, die Gebäude sind, dürfen die strahlenförmigen Baugrenzen nicht überschreiten.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 Buchst. a)**
 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Hecke anzulegen.
 Qualität: 2, verpflanzte Heister und Sträucher von 0,6 – 1,00 m Höhe, Pflanzabstand und Abstand der Reihen untereinander jeweils 1,20 m.
 Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:
 Stieleiche, Birke, Vogelbeere, Weißdorn, Salweide, Haselnuss, Ilex, Ohrweide, Hundrose.
 Der Gehölzbestand kann in die Randbegrenzung integriert werden. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen der o. g. Art zu schaffen.
 Die Maßnahme hat innerhalb von 3 Jahren nach dem Beginn von Baumaßnahmen in einem Abstand größer 35 m zur Flurstücksgränze zum Birkenweg (s. rückwärtiger Grundstücksbereich) zu erfolgen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BaunVO)**



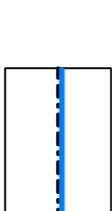
Allgemeine Wohngebiete
 (§ 4 BaunVO)

- Maß der baulichen Nutzung**

WA	I
o	0,3

Nutzungscharaktere
 Art der Festsetzung: WA
 Vollgeschosse als Höchstmaß: I
 Bauweise: o
 GRZ: dezimal: 0,3

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BaunVO)**



Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BaunVO)

- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer (§ 34 (3) Nr. 1 NBauO)**
 - Dachneigung**
 Im Plangebiet sind nur geringe Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports. Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BaunVO, Wintergärten und Dachterrasse.
 - Dachmaterial**
 Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten bis rotbraunen Farbtönen und anthrazit zulässig.

- Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wer der örtlichen Bauvorschrift vorstzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

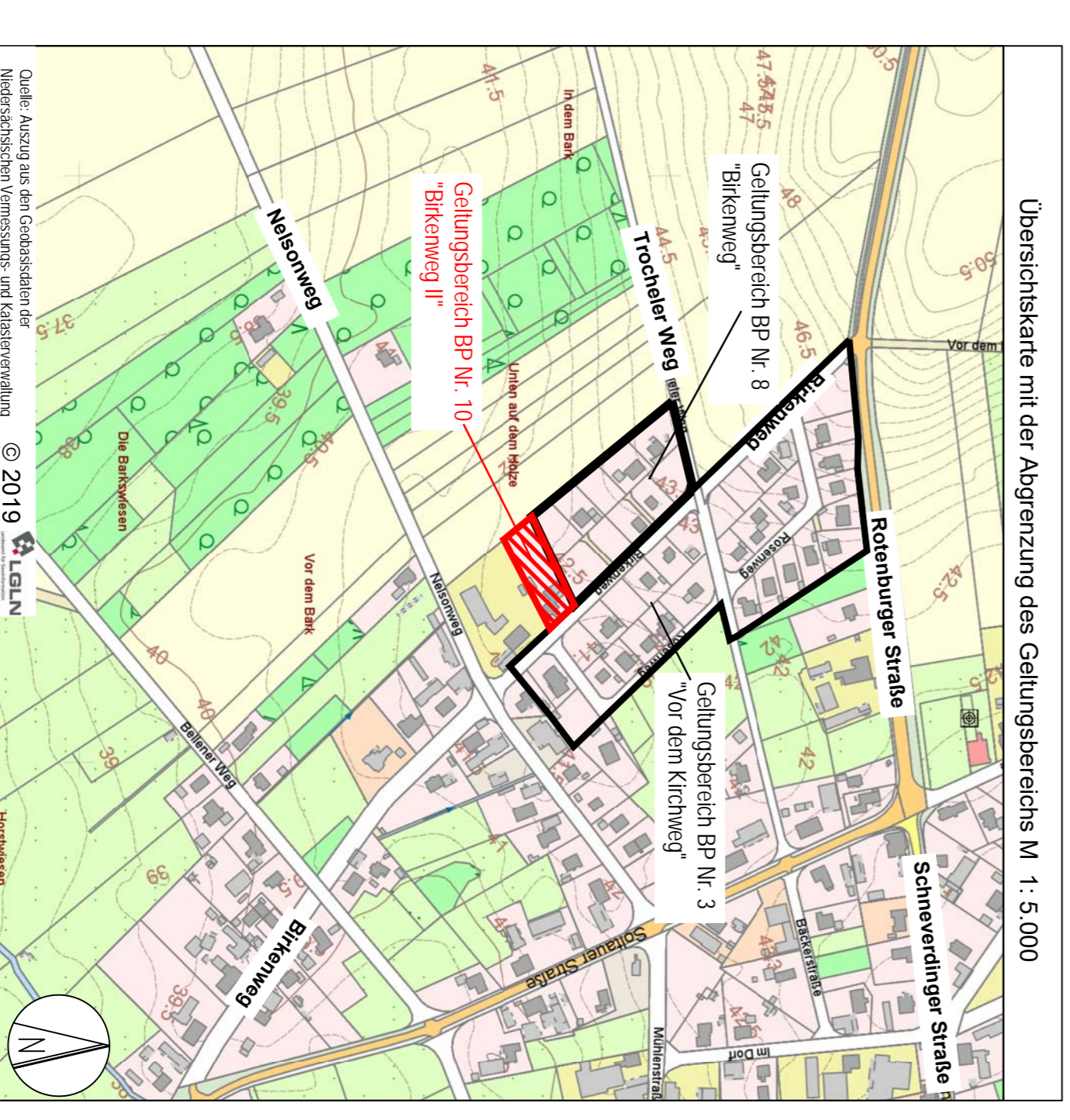
Hinweis:

Für bestehende Gebäude sind im Rahmen des Bestandsschutzes Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, z. B. bei Instandsetzungen, untergeordneten Erweiterungen oder sonstigen erforderlichen bauliche Veränderungen.



Gemeinde Hemslingen Bauungsplan Nr. 10 "Birkenweg II"

aufgestellt als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen
 in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB
**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
 sowie zur Beteiligung der Behörde gem. § 4 (2) BauGB**
 23. April 2019



Quelle: Auszug aus dem Katasteramt Hemslingen
 Niedersächsisches Vermessungs- und Katasteramt
 © 2019 LAGLN