

## 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 Hellwege diesen Bebauungsplan Nr. 13 "Eichenwald III" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der Begründung in seiner Sitzung am \_\_\_\_20\_\_ als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13 b BauGB als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Hellwege, den .....  
Wolfgang Harling  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hellwege hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Eichenwald III" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Hellwege, den .....  
Wolfgang Harling  
Bürgermeister

### Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Datum: © 2019  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze (Stand vom 03.01.2019) 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.

Rotenburg, den .....  
Regionaldirektion Otterndorf - Katasteramt Rotenburg

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 "Eichenwald III" wurde ausgearbeitet von der M O R GbR  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261-81 91 80  
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den \_\_\_\_20\_\_  
Oesterling  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hellwege hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 "Eichenwald III" und die Begründung haben vom \_\_\_\_2020 bis einschließlich \_\_\_\_2020 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Hellwege, den .....  
Wolfgang Harling  
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hellwege hat den Bebauungsplan Nr. 13 "Eichenwald III" mit textlichen Festsetzungen und der Begründung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_20\_\_ als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Hellwege, den .....  
Wolfgang Harling  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 13 "Eichenwald III" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Hellwege, den .....  
Wolfgang Harling  
Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 13 "Eichenwald III" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hellwege, den .....  
Wolfgang Harling  
Bürgermeister

## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) von 2017.

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete, vgl. Textfestsetzung Nr. 1 (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**WA E<sub>0</sub>** Nutzungsschablone  
Art der Festsetzung: allgemeines Wohngebiet  
Art der Bebauung: nur Einzelhäuser in offener Bauweise  
zul. Grundflächenzahl, dezimal: 0,3  
Vollgeschosse als Höchstmaß: 1

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**B** Baugrenze, vgl. Textfestsetzung Nr. 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 4. Verkehrsflächen

**S** Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**S** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**M** Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe, vgl. Textfestsetzung Nr. 7

### 5. Grünflächen

**G** Private Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**B** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB), vgl. Textfestsetzung Nr. 8

### 7. Sonstige Planzeichen

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

### 8. Kennzeichnung ohne Normcharakter

**—** vorhandene Grundstücksgrenzen

**17** Flurstücksnummern

**17** vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

**5** Bemaßung in Metern

**Ø** Baum ( mit Angabe der Art und Stammdurchmesser in Metern)

**□** Gebäude nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

**□** Gebäude (offen) nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude zulässig. Die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) sind nur ausnahmsweise zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2. Die gem. §1 Abs. 6 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

**3. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 900 m<sup>2</sup>.

### 4. Gebäudehöhe (§18 BauNVO)

4.1. Zulässig ist eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m. Als Firsthöhe (FH) gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Geringfügige Abweichungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) oder Dachaufbauten (z.B. Antennen, Photovoltaik) sind gem. §16 Abs. 6 BauNVO zulässig.

4.2. Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden der Gebäude darf höchstens 0,50 m betragen (Sockelhöhe).

4.3. Bezugspunkt für die Ermittlung der First- und Sockelhöhen ist die Oberkante der Fahrbahn in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der vorgelagerten Erschließungsstraße.

### 5. Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO um bis zu 25% überschritten werden.

### 6. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, die Gebäude sind, dürfen die straßenseitigen Baugrenzen der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die bestehenden baulichen Anlagen auf dem Flurstück 275/73 sind hiervon ausgenommen.

### 7. Abholstelle für Hausmüll und Wertstoffe

Innerhalb des Plangebietes sind über die Stichstraße erschlossene Nutzer verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Abholstelle bereitzustellen.

### 8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1. Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen.

8.2. Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte, hochstammige Obstbäume regionaltypischer Sorten oder ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## Örtliche Bauvorschriften (§84 NBauO)

### 1. Geltungsbereich

Nachstehende Örtliche Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Eichenwald III" der Gemeinde Hellwege.

### 2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, Nebenanlagen i. S. d. §14 Abs. 1 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten.

### 3. Dacheindeckungen der Hauptdachflächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Nicht glänzende Dachziegel, die sich an dem Farbspektrum feuerrot bis braunrot sowie anthrazit orientieren sind allgemein zulässig.

Die zu verwendenden Farben sind in Anlehnung an die folgender RAL-Werte zu wählen:

2001 – Rotorange  
3000 – Feuerrot bis 3011 – Braunrot  
3013 – Tomatenrot  
3016 – Korallenrot  
3032 – Perlubinrot  
7015 – Schiefergrau  
7016 – Anthrazitgrau  
8001 – Ockerbraun bis 8017 – Schokoladenbraun  
8023 – Orangebraun

Dacheindeckungen mit nicht reflektierenden Metalldächern sind zulässig. Dabei sind unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.  
In den Dachflächen integrierte Anlagen zur Nutzung alternativer Energien (z.B. Photovoltaik) sind zulässig.

### 4. Fassadengestaltung und Materialien (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude mit Holz-, Putz- und Klinkerfassade zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten.

### 5. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind feste Einfriedungen (z.B. Mauern, Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Das Maß bezieht sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

### 6. Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

### 7. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

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

## Hinweise

### 1. Aufhebung rechtskräftiger Satzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 13 „Am Eichenwald III“ der Gemeinde Hellwege werden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Eichenwald“ aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 „Am Eichenwald III“ umfasst werden (s. Flurstücke 275/73 und 275/143, teilw.).

### 2. Altablagerungen

Treten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage, so ist unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme) zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten sind bis auf Weiteres einzustellen.

### 3. Baugrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist daher unzulässig.

## Gemeinde Hellwege Bebauungsplan Nr. 13 "Eichenwald III"

mit örtlichen Bauvorschriften  
aufgestellt als Bebauungsplan zur Einbeziehung von  
Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. §13b BauGB  
Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
-Stand: 27.08.2020-

