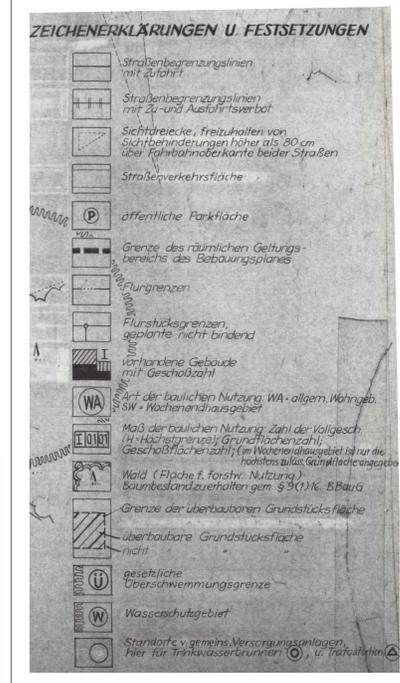


Änderungsbereich  
BauNVO

Zeichnerischer  
Änderungsbereich



□ Grenze des Änderungsbereichs BauNVO

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 80 und § 84 des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) hat der Rat der Gemeinde Hademstorf die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung, § 13a BauGB, ohne frühzeitige Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt. Auf eine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Hademstorf, den  
Die Bürgermeisterin L. S.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hademstorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hademstorf, den  
Bürgermeisterin L. S.

**Kartengrundlage**  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingb., den  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Fallingb. -

Unterschrift

**Planverfasser**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH  
Albert-Schweitzer-Straße 1  
30880 Laatzen

Laatzen, den  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hademstorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hademstorf zur Verfügung gestellt.

Hademstorf, den  
Die Bürgermeisterin L. S.

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Hademstorf hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Hademstorf, den  
Die Bürgermeisterin L. S.

**Bekanntmachung**  
Der Satzungsbeschluss dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hademstorf, den  
Die Bürgermeisterin L. S.

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung, sind  
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,  
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplans und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hademstorf, den  
Die Bürgermeisterin L. S.

Hademstorf, den  
Die Bürgermeisterin L. S.



**Gemeinde Hademstorf**  
Landkreis Heidekreis

**Bebauungsplan Nr. 1**  
„Südosten der Ortslage“

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

**2. Änderung**



Übersichtskarte  
Plangebiet markiert  
Quelle: <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

**Verfahren nach § 13a BauGB**  
Stand: ENTWURF - 12.05.2020  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

**REDAKTIONELLE HINWEISE**

Im Änderungsbereich (BauNVO) gelten alle von dieser Planänderung nicht berührten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie die Örtlichen Bauvorschriften (ÖBV) des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“, 1. Änderung, unverändert weiter. Es gilt Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Innerhalb des zeichnerischen Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Südosten der Ortslage“ mit ÖBV vollständig aufgehoben und durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Nr. 1 i.d.F. der 1. Änderung gelten für Änderungsbereich unverändert weiter. Es gilt Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**ALLGEMEINE HINWEISE**

**I. Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archaische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

**II. Bodenschutz**  
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vertiefungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**ZEICHNERISCHER ÄNDERUNGSBEREICH**



M. 1:1000  
0 5 10 20 50 m

**PLANUNTERLAGE**

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücknummer

**PLANZEICHENLEGENDE**

- Grenze des zeichnerischen Änderungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - GFZ 04 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - GRZ 03 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze