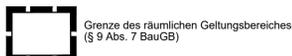


## PLANUNTERLAGE

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 BauNVO)

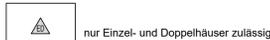


Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

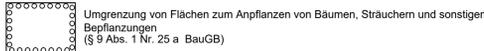


Straßenverkehrsflächen, öffentlich



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

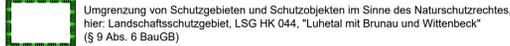


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 25 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



Erhaltung: Bäume mit CEF-Maßnahme

Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier: Landschaftschutzgebiet, LSG HK 044, "Luhetal mit Brunau und Wittenbeck" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### § I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel, mit örtlichen Bauvorschriften.

### § II - Dächer

Als Dachformen sind für die Hauptdachflächen nur gleichgeneigte Sattel- Walm und Krüppelwalmdächer zulässig - Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind davon ausgenommen. Ebenso Wintergärten und Terrassenüberdachungen. Nur-Dach-Häuser sind nicht zulässig.

Die Dachneigung der Hauptdachflächen muss zwischen 32° und 55° betragen. Mansardendächer sind ebenfalls zulässig.

Bei Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen und Wirtschaftsgebäuden sind Dachneigungen von 12 - 55 Grad zulässig. Bei Wälmern darf die Dachneigung mehr als 55° betragen. Nebenanlagen und Kleingaragen dürfen mit Flachdach errichtet werden.

Als Dacheindeckung sind Dachziegel / Dachfannen, Betondachsteine und Reet zulässig. Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Garagen, Nebenanlagen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Als Farbtöne des Dachdeckungsmaterials sind nur rot und braun (Farbtöne nach RAL) sowie anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Reeteindeckungen, Pappdächer, Terrassenüberdachungen und Wintergärten. Bei Wirtschaftsgebäuden sind transparente Eindeckungen bis zu 1/3 Flächenanteil des Daches gestattet.

Baustoffe, die andere imitieren, sind unzulässig.

Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente sind allgemein zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche anzubringen. Ein Aufständern der Kollektoren ist unzulässig.

### § III - Außenwände

Als Material für die Ansichtflächen der Außenwände von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebenanlagen sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen und
- sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen.

Dies gilt nicht für Wirtschaftsgebäude, Gartenlauben, Geräteschuppen, Carports, Wintergärten, Giebelreiecke, Brüstungsfelder und Sockel.

Die Farben der Wandmaterialien müssen in den Farbtönen rot und braun (Farbtöne nach RAL) sowie anthrazit gehalten sein. Bei Wintergärten ist auch weiß und braun zulässig.

Als Material für die Ansichtflächen der Wirtschaftsgebäude können ausnahmsweise

- senkrechte Holzverschalungen mit farblosem oder pigmentiertem Lasuranstrich in Holzfarbtönen und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6010, 6011, 6017, 6025) und
- Trapezbleche und Faserzementwellplatten in den Farbtönen rot und braun (Farben nach RAL) und grün (Farbtöne nach RAL 6003, 6010, 6011, 6017, 6025) verwendet werden.

Bei Wirtschaftsgebäuden sind transparente Wandbekleidungen bis zu 1/3 Flächenanteil je Wand zulässig.

Baustoffe, die andere imitieren sind unzulässig.

### § IV - Wintergärten

Wintergärten haben sich der Größe des Hauptgebäudes unterzuordnen. Die von ihnen überbaute Fläche darf nicht mehr als 30 % der vom Hauptgebäude überbauten Fläche betragen und sie dürfen nicht breiter als die Hälfte der Länge der Außenwand sein, an die sie angebaut werden. Der First des Wintergartens darf nicht über den des Hauptdaches hinausragen.

### § V - Einfriedungen

Als Einfriedungen von Vorgärten entlang der Straße bebauter Grundstücke auf der Grundstücksgrenze sind nur zulässig:

- Findlings-, Natur und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 100 cm, Ziegelsteine in den Farben rot und braun.
- Laubhecken bis zu einer Höhe von 130 cm.
- Senkrecht gegliederte Holz- und Eisenzäune (Staketzäune) bis zu einer Höhe von 100 cm.
- Waagrecht auf Findlings- oder Natursteinmauern angebrachte Kanthölzer in den Abmessungen von mindestens 6 x 6 cm und höchstens 10 x 10 cm und einer Gesamthöhe bis zu 100 cm.

Kaninchendrahtgeflecht ist nur als Teil dieser Einfriedung zulässig. Die Vorschriften über die Freihaltung von Sichtflächen an Straßeneinmündungen bleiben unberührt.

### § VI - Ordnungswidrigkeit

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Zulässige Nutzungen im WA, § 4 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### 1.2 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### § 2 Wohneinheiten, § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Gebäude sind im WA-Gebiet max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

### § 3 Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Artenschutz), § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### 3.1 Bauzeitenregelung:

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes auf den Grünlandflächen angewendet werden.

#### 3.2 Artenschutz:

##### CEF- Maßnahme pro Quartier 10 Fledermauskästen

Sollten aus Gründen der Verkehrssicherheit die Pappel mit vorhandenen Höhlen und somit auch potenzieller Quartierseignung für Fledermäuse abgängig sein, sind für den Verlust eines potentiellen Quartiers 10 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme anzubringen. Die Kästen sind im Umfeld an markierter Stelle zu platzieren. Es sollte eine Kastengruppe mit mindestens 10 Kästen angebracht werden. Jede Kastengruppe sollte mehrere Modelle enthalten.

### § 4 Abwasserbeseitigung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist örtlich durch flache Mulden zu versickern. Unterhalb der Mulden sind die Anmoosedimente gegen ein Sand-Kies-Gemisch auszutauschen

### § 5 Pflanzfläche, § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

5.1 Innerhalb des 5 m breiten Pflanzstreifens sind auf dem jeweiligen Baugrundstück folgende Anpflanzungen gem. § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Es ist in dem 5,00 m breiten Streifen eine dreireihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm 3. Ordnung, unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes, zu setzen.

Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss zu schützen (mind. 5 Jahre, maximal 10 Jahre).

Die Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB haben durch die Grundstückseigentümer spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hauptanlagen zu erfolgen.

Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer zu erhalten und bei Abgang gem. den festgesetzten Pflanzvorgaben gleichwertig zu ersetzen (Heister erst bei einem Abgang von 10 % der Pflanzen).

Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Bispingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Bispingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

5.2 Pro Wohnbaugrundstück ist zusätzlich zur Eingrünung ein standortheimischer Laubbaum (StL 12/14 cm / 1. oder 2. Ordnung) / Obstbaum als Hochstamm gem. Pflanzliste alter Sorten auf dem Grundstück zu setzen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

5.3 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Gehölze straßenbegleitend entlang des „Wittenbecksweg“ sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend gleichwertig zu ersetzen.

#### 5.4 Pflanzliste

##### Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2 Ordnung)

Tilia cordata (Winterlinde)	Acer campestre (Feldahorn)
Quercus robur (Stieleiche)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	

##### Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)

##### Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)	Prunus avium (Waldkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Rosa canina (Hundsrose)

##### Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseier Renette
Aderleber Calvill
Sulinger Grünlung

Birnen
Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Chameux

Kirschen / Pflaumen
Dolleseppler
Brennkirsche
Frühzweische

## ALLGEMEINE HINWEISE

### I. Denkmalschutz

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

Im Bereich des Plangebietes befinden sich eine archäologische Fundstelle (FS/Nr. 32), die bislang nur als Oberflächenfundplätze verzeichnet ist. In diesem Bereich ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, jeglichen Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen.

### II. Bodenschutz

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

Bodenverdichtungen im Rahmen der Bauarbeiten sind durch geeignete Maßnahmen möglichst zu vermeiden. Bei der Ausschreibung und Vergabe von Erdarbeiten sollte auf den geplanten Einsatz bodenschonender Maschinen geachtet werden. Auch entsprechende DIN-Normen können in dieser Phase bereits aktiv in den Planungsprozess eingebracht werden (u.a. DIN 19915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

### III. Artenschutz

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes auf den Grünlandflächen angewendet werden.

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 (Planzeicherverordnung 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).

## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie der §§ 10 sowie 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Gemeinde Bispingen den Bebauungsplan Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren, § 13b 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.

Bispingen, den 17.09.2020

gez. Dr. Jens Büthuis  
Der Bürgermeister

L. S.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Kartengrundlage

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 45) hat der Rat der Gemeinde Bispingen den Bebauungsplan Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung beschlossen.

Soltau, den 04.11.2021

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Soltau -

gez. I. A. Prielzel

Stempel

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 04.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bispingen, den 12.11.2021

gez. Dr. Jens Büthuis  
Der Bürgermeister

L. S.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen

Laatzen, den 02.11.2021

gez. Schneider  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bispingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 02.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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

Bispingen, den 12.11.2021

gez. Dr. Jens Büthuis  
Der Bürgermeister

L. S.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bispingen hat den Bebauungsplan Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Bispingen, den 12.11.2021

gez. Dr. Jens Büthuis  
Der Bürgermeister

L. S.

### Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.11.2021 in Kraft getreten.

Bispingen, den 18.11.2021

gez. Dr. Jens Büthuis  
Der Bürgermeister

L. S.

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 147 „Alter Postweg/Wittenbecksweg“ in Hützel mit örtlichen Bauvorschriften, 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 Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Bispingen, den

Der Bürgermeister  
Dr. Jens Büthuis

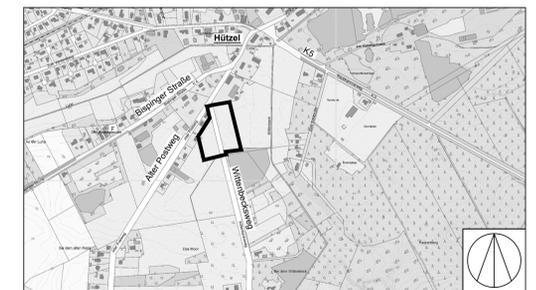
L. S.



Gemeinde Bispingen  
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 147  
„Alter Postweg/Wittenbecksweg“  
in Hützel

mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan  
Plangebiet markiert

ohne Maßstab  
Quelle: LGLN

## ABSCHRIFT

### Verfahren nach § 13b BauGB

Stand: Satzungsbeschluss - § 10 BauGB - 26.03.2020