



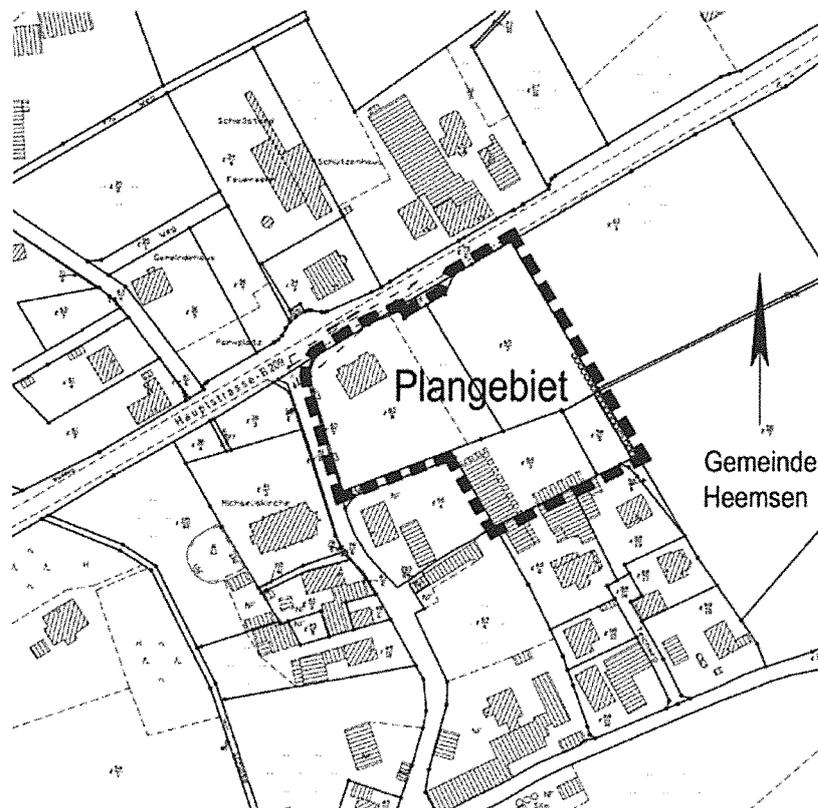
**GEMEINDE HEEMSEN**  
SAMTGEMEINDE HEEMSEN  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

**B E B A U U N G S P L A N**

---

**Nr.7**  
**„DORFSTRASSE“**  
- 2. vereinfachte Änderung -



**Abschrift**

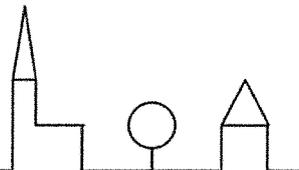
# Impressum

**Auftraggeber:** Kunststoff Schrader GmbH  
Teichweg 3  
31622 Heemsen

**Stand :** November 2009

**Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

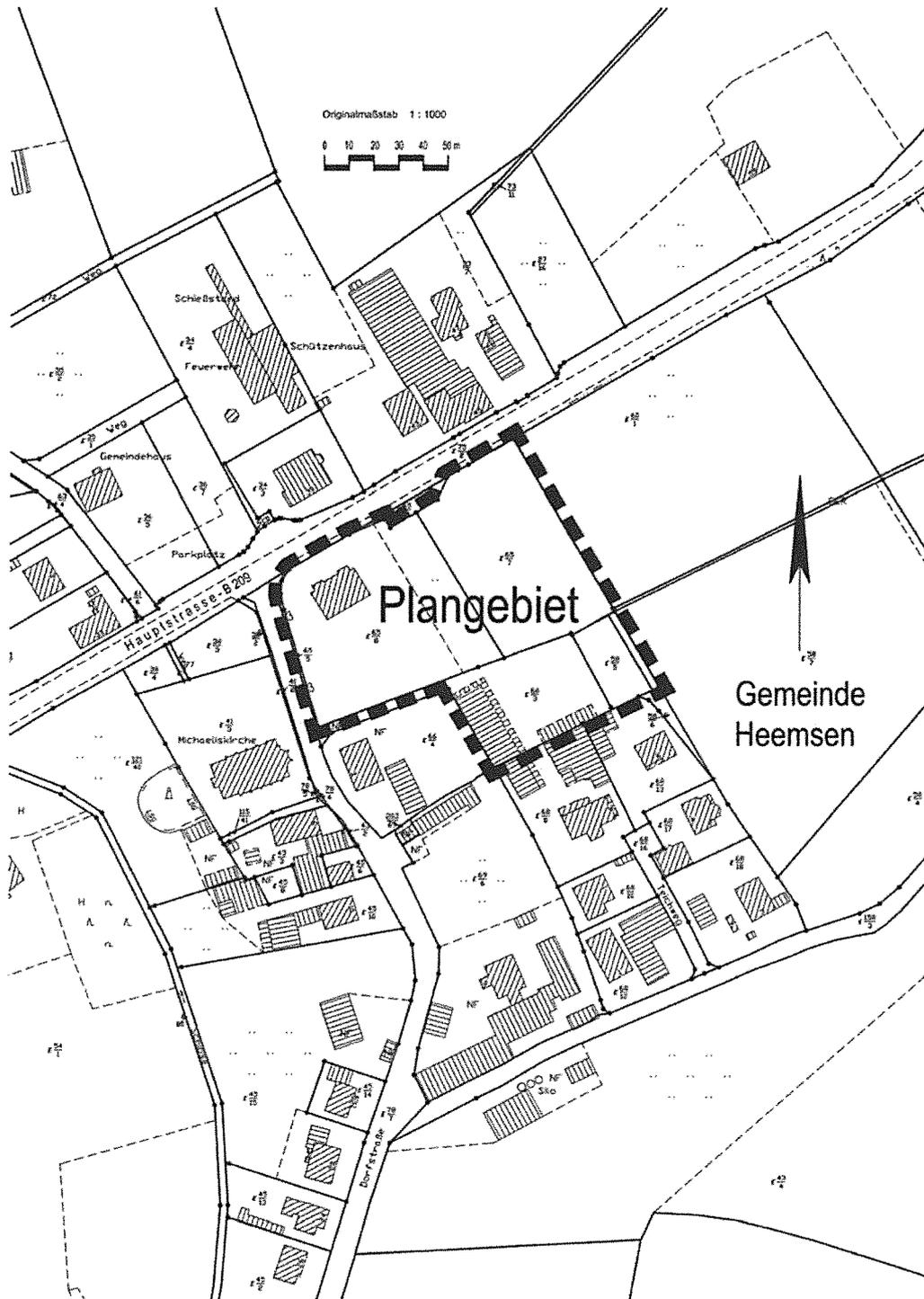
**Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen**

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

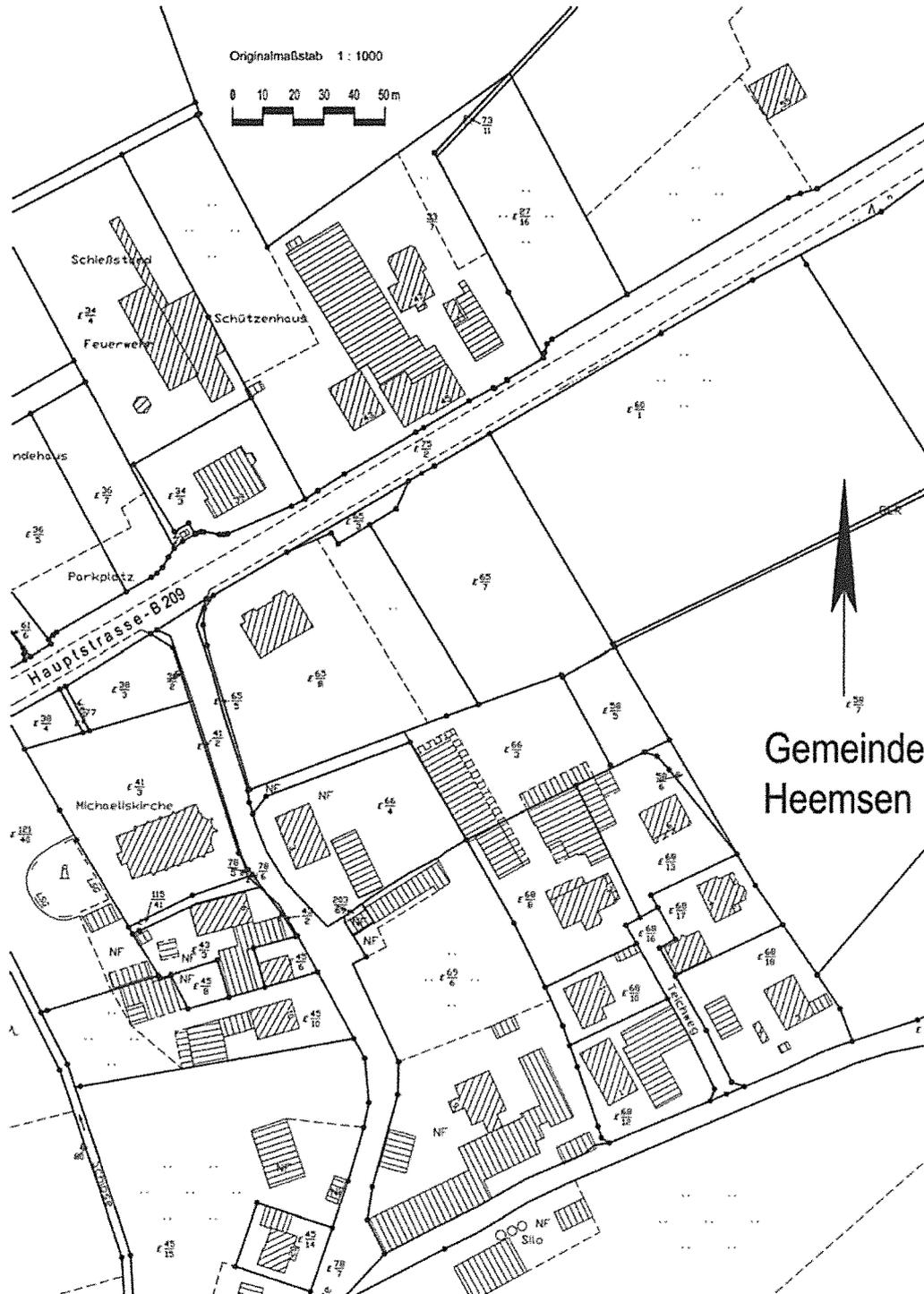
in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE



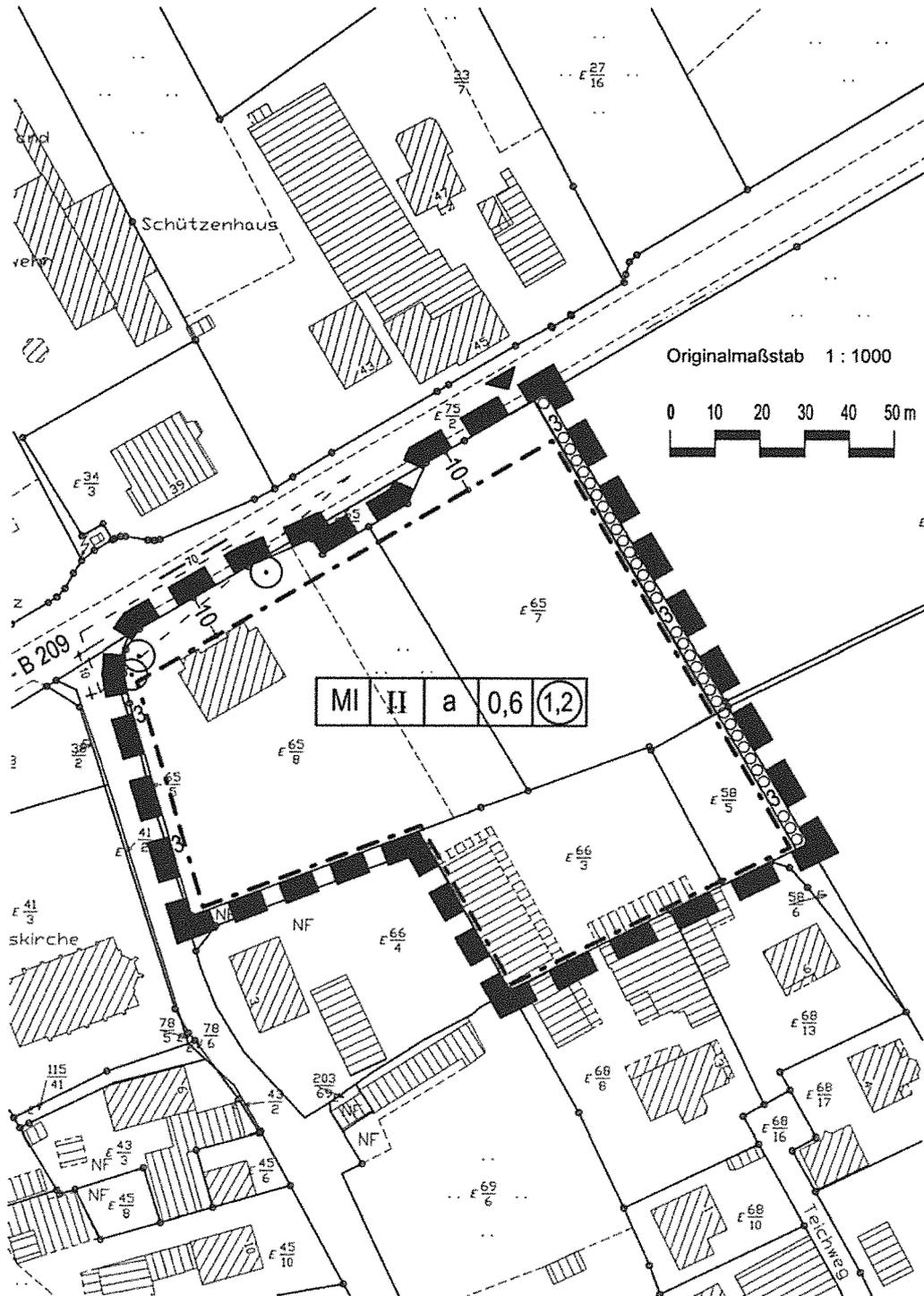
# PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



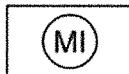
# PLANZEICHNUNG

**Rechtsgrundlage**  
Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)



## PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

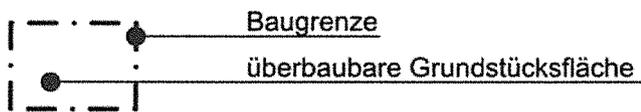
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise

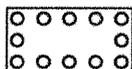


### VERKEHRSFLÄCHEN



Ein- bzw. Ausfahrt

### PLANUNGEN, NUTZUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



zu erhaltender Baum

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen, die von  
sichtbehindernden und baulichen Anlagen  
freizuhalten sind (s.nachr. Übernahme)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig. Die Versickerung muss flächenhaft und über den belebten Oberboden erfolgen. Die Versickerungsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken entweder eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzarten oder alle 10m mindestens ein Hochstammobstbaum alter widerstandsfähiger Sorten anzupflanzen. Die Hecken sind durchgehend 1-reihig aus standortheimischen Straucharten der folgenden Artenlisten in den angegebenen Größen anzupflanzen. Standortheimische Laubsträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Straucharten sind im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

Pflanzgrößen: Sträucher 2 x verpflanzt 60 – 100 cm hoch.

Die Hecken sind dauerhaft als durchgehende, freiwachsende Strauchhecken zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Alternativ sind Hochstammobstbäume alter widerstandsfähiger Sorten der folgenden Listen anzupflanzen.

Apfelsorten: Blenheim Goldrenette, Bohnapfel, Boikenapfel, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder, Geflammt Kardinal, Gelber Richard, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Martini-Apfel, Mautapfel / Riesenbohnapfel, Ontarioapfel, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Herrnhut, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur. Birnensorten: Conference, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Petersbirne, Prinzessin Marianne, Westfälische Glockenbirne.

Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mind. 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes. Pro 10 lfm festgesetzter Anpflanzfläche ist mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu beschneiden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**2.2** Innerhalb des Plangebietes ist pro angefangene 900 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche, die nicht gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist, ein hochstämmiger Obstbaum der folgenden Listen zu pflanzen, fachgerecht zu beschneiden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ ist – sofern vorhanden – jeweils ein Obstbaum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ersatzbäume müssen ebenfalls Hochstammobstbäume der folgenden Listensein. Apfelsorten: Blenheimer Goldrenette, Bohnapfel, Boikenapfel, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder, Geflammerter Kardinal, Gelber Richard, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Martini-Apfel, Mautapfel / Riesenbohnapfel, Ontarioapfel, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Herrnhut, Schöner aus Nordhausen, Winterambur. Birnensorten: Conference, Großer Katzenkopf, Gute Graue, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Petersbirne, Prinzessin Marianne, Westfälische Glockenbirne. Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mind. 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes

**2.3** Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sollten zu erhaltende Bäume eingehen, ist am selben Standort jeweils ein neuer Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

**3. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

**4. Teilaufhebung des Bebauungsplanes § 1 Abs.8 BauGB**

Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 „Dorfstraße“ treten die für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung außer Kraft.

## HINWEIS

**Bodendenkmale § 13 NDSchG**

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten (Erschließungsarbeiten) mindestens 2 Wochen vorher der Bezirksregierung Hannover, Dezernat 406, (Denkmalpflege) anzuzeigen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

**Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB**

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Heemsen die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „DORFSTRASSE“ bestehend aus der Planzeichnung und dem Hinweis sowie der nachrichtlichen Übernahme als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 27.10.2009

gez. Koch  
Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 16.09.2008 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "DORFSTRASSE" beschlossen.

Rohrsen, den 28.10.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

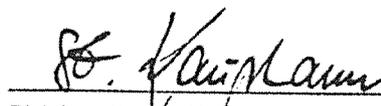
## PLANUNTERLAGE

Gemarkung Heemsen, Flur 9

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

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

Nienburg/Weser den 07.10.2008

  
Dipl.-Ing. Stephan Kaufmann  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

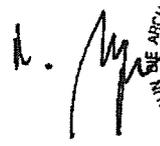
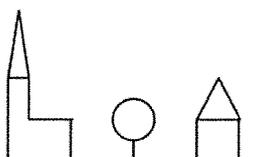


## PLANVERFASSER

**planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung**

wacholderweg 13 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl.-ing.  
architekt



Marklohe, den 22.06.2009

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 03.03.2009 bis 06.04.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rohrsen, den 28.10.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 23.02.2009 bis 06.04.2009 stattgefunden.

Rohrsen, den 28.10.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

## ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat am 30.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.07.2009 bis 30.07.2009 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rohrsen, den 28.10.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

## ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs.3 BauGB hat in der Zeit vom 03.07.2009 bis 30.07.2009 erneut stattgefunden.

Rohrsen, den 28.10.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 28.10.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

### IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 7 „DORFSTRASSE“ - 2. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.11.2009 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 16.11.2009

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den 15.10.2014

gez. Koop  
Gemeindedirektor

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den 15.10.2014

gez. Koop  
Gemeindedirektor