



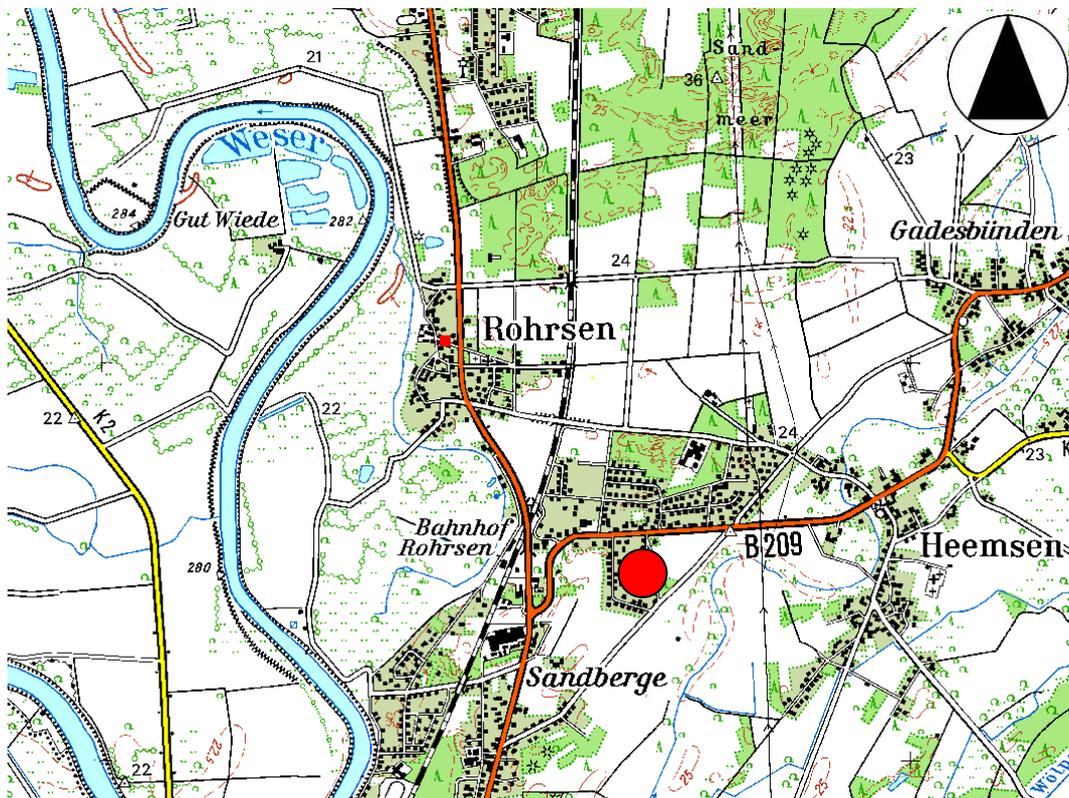
**GEMEINDE ROHRSEN**  
SAMTGEMEINDE HEEMSEN  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

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

---

**Nr.9**  
**„ BIRKENWEG “**  
— Verfahren gemäß §§ 13 a und 13 b BauGB —



**ABSCHRIFT**

---

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - weichselweg 5 - 31608 marklohe

---

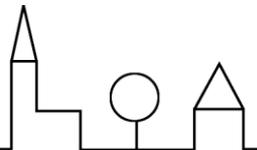
# Impressum

**Stand :** Mai 2019

## **Bearbeitung:**

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de



rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

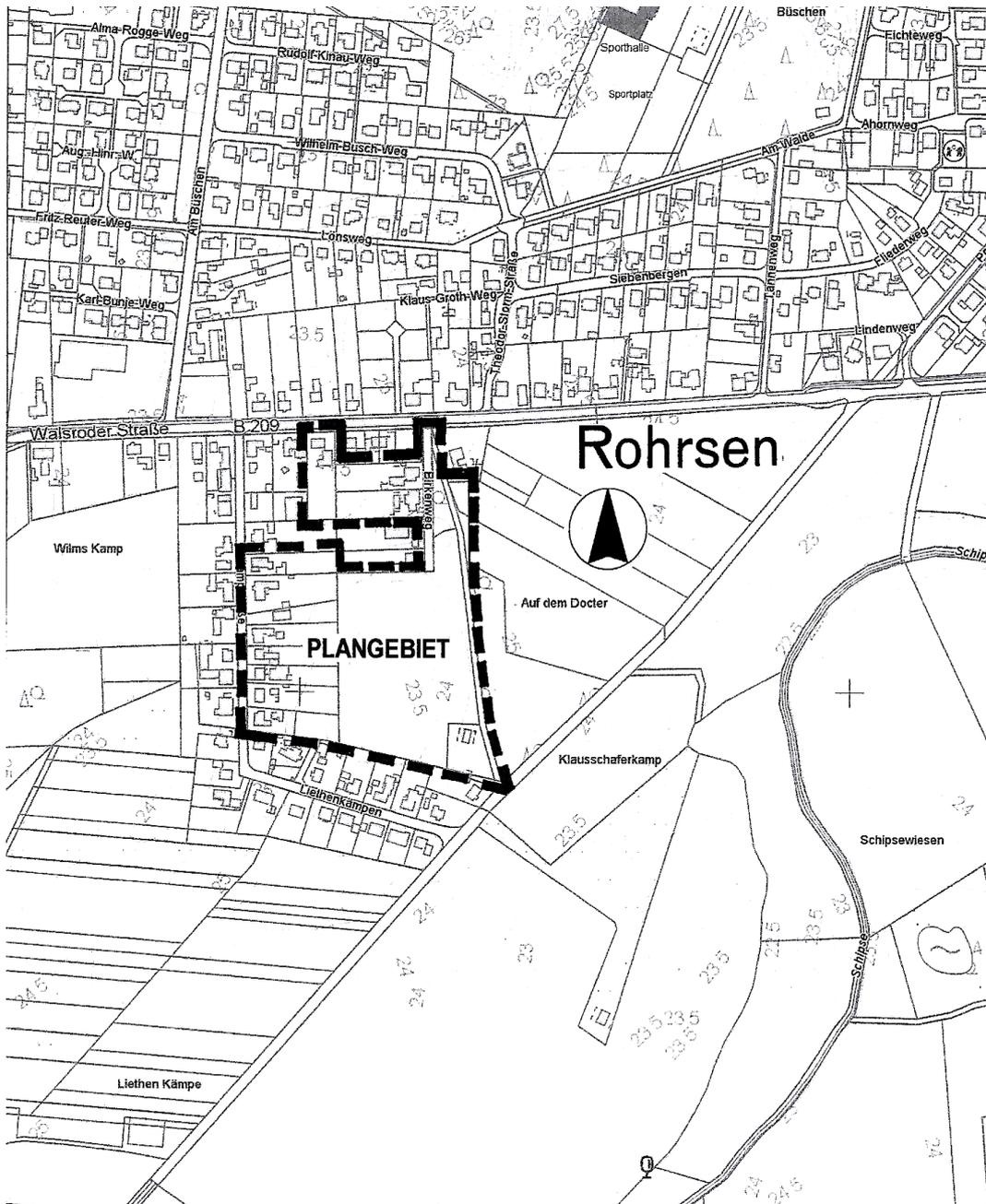
Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

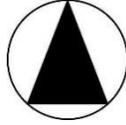
in der jeweils gültigen Fassung

# ÜBERSICHTSKARTE





# PLANZEICHNUNG



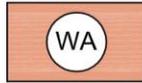
## Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786),



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

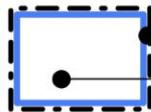
FH = 9m max. Höhe des Firstes

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Straßenverkehrsfläche



private Straßenverkehrsfläche

### HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG



1 KV - unterirdisch  
(Schutzstreifen 1,00m, jeweils 0,5m von der Mittelachse)

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



zu erhaltender Baum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans



Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-  
beschränkung oder für Vorkehrungen zum  
Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes



Höhenbezugsspunkt für die max. Gebäudehöhe



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. mit § 4 BauNVO ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetrieb
5. Tankstellen

### 2. Ausschluss von Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im östlich gelegenen Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Für das Plangebiet gilt der Lärmpegelbereich IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{W,res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind im gesamten Plangebiet schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.
4. In dem Bereich, in dem tagsüber durch Gewerbelärm verursachte Geräuschmissionen > 55 dB(A) auftreten (siehe Anhang 6, Seite 1), dürfen - ohne weitere Lärminderungsmaßnahmen im Bereich des westlichen Gewerbebetriebes - keine Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 entstehen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 06.09.2018, Az.: 8000 666 806 / 218 SST 090.

**5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen vollständig zu versickern. Die Versickerung von Fahrwegen oder Hofflächen hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen und -mulden sind zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

**6. Erhalt von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Einzelbäume im südöstlich gelegenen Planbereich im Umfeld des bestehenden Nebengebäudes sind zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die Bauarbeiten im Umfeld der Baumstandorte sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ und der RAS LG4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten.

## **7. Artenschutz**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft")

### **7.1 Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

### **7.2 Baufeldherrichtung**

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen von § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen / in den betroffenen Gehölzen / Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde Rohrsen ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

### **7.3 Sichtkontrolle vor Beginn der Arbeiten**

Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und / oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuziehen. Ggf. werden vorgezogenen Ausgleichs-, Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

### **7.4 Außenbeleuchtung (Insektenschutz)**

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

### **7.5 Nistkästen**

Zum Ausgleich der entfallenen Quartiere für Vögel und Fledermäuse sind im Plangebiet mindestens 5 Fledermauskästen sowie mindestens 5 Nisthilfen für Vögel (vorzugsweise für Schwalben) zu installieren und dauerhaft zu pflegen (z.B. säubern) und zu erhalten.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen bleiben die ökologischen Funktionen in Bezug auf die lokalen Populationen der vorkommenden Arten erhalten.

## 8. Maßnahmen im angrenzenden Wald

Für alle nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen im Wald gilt in gleicher Weise:  
Sowohl Waldrandgestaltung als auch Ersatzaufforstung müssen mit forstfachlicher Beratung erfolgen. Die Pflanzungen sind haarwildsicher einzuzäunen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

**Umsetzungszeitpunkt** Die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen im Wald sind spätestens in der Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen. Die im Zuge der Auslichtung des Waldbestandes erforderlichen Rodungsarbeiten sind in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

**Gewährleistung der Umsetzung** Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Rohrsen und der Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg/ Weser zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege gewährleistet.

Der städtebauliche Vertrag ist vor Satzungsbeschluss zu fassen und vor Unterschrift mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser einvernehmlich abzustimmen.

### 8.1. Waldrandgestaltung

Um einen Mindestabstand von 30m zwischen Baugrenze und angrenzenden Waldbereich zu gewährleisten, sind im östlich angrenzenden Wald (Flurstück 137/27, Flur 3, Gemarkung Rohrsen) auf ca. 2.650 m<sup>2</sup> folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Fällung bzw. Auslichtung des Bestandes auf einer Breite von mindestens 20m
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes (Strauchsaum – 5m, Krautsaum - 5m),
- Im Anschluss an den Strauchsaum Entwicklung eines 10m breiten Übergangsbereiches mit Bäumen 2. Ordnung (max. Oberhöhe 15-20m)

Der Aufbau des Waldrandes orientiert sich an folgendem Schema

- **Krautsaum** - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- **Waldrand** - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern (Breite 5m)
- **Übergangsbereich mit standortheimischen Bäumen 2. Ordnung** (Breite 10m)

Für den Strauchsaum sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

### 8.2. Ersatzaufforstung / Waldrechtliche Kompensation

Als Flächen für die erforderliche Umsetzung der Ersatzaufforstung werden 3.710 m<sup>2</sup> des Flurstücks 137/27, Flur 3, Gemarkung Rohrsen, die westlich an den bestehenden Wald anschließen, zur Verfügung gestellt.

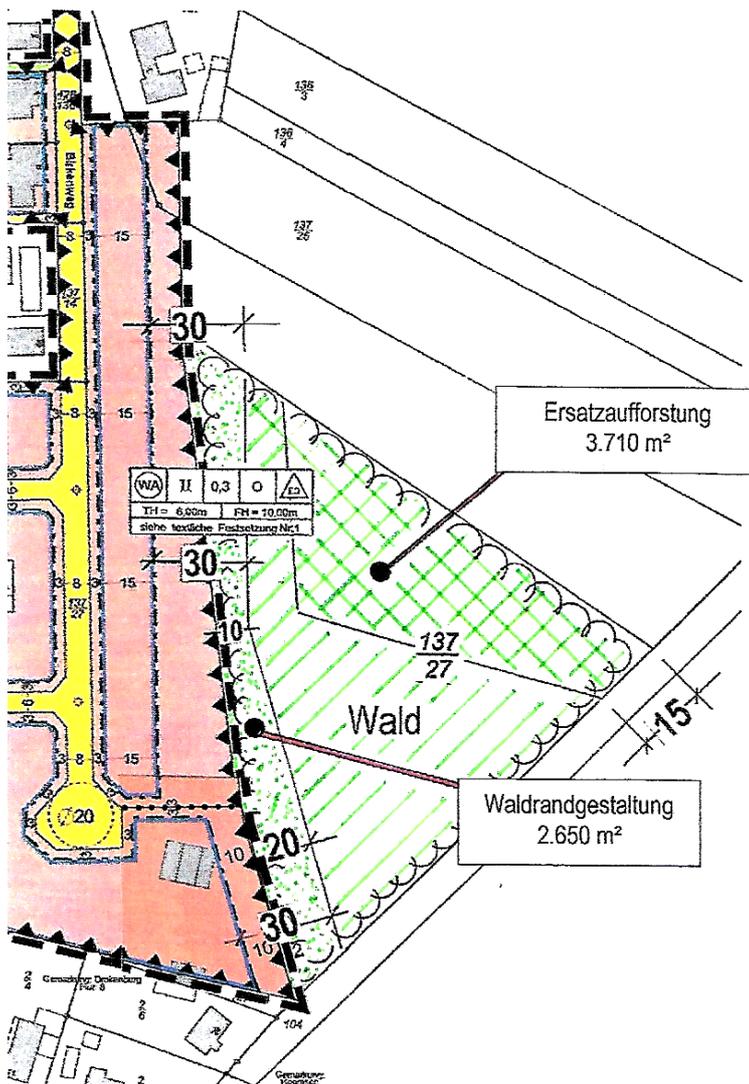
Der Aufbau der Ersatzaufforstung orientiert sich an folgendem Schema

- **Krautsaum** - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- **Waldrand** - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern (Breite 5m)
- **Aufforstung mit Bäumen I. Ordnung.**

Für den Strauchsaum sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden.  
Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

### 8.3. Verkehrssicherungspflicht

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass trotz der intensiven Waldrandgestaltung künftig eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für den Waldeigentümer besteht.



Lage der Kompensationsmaßnahme Waldrand und die Lage der Ersatzaufforstung

---

### **Pflanzliste Ersatzaufforstung / Strauchsaum Waldrand**

#### **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

#### **Bäume II. Ordnung und Sträucher**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## HINWEISE

### 1. Ablagerungen

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu benachrichtigen.

### 2. Archäologische Bau- und Bodenfunde

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Die Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S. § 3 Abs. 4 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterbodenreichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Die Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG sollte rechtzeitig erfolgen.

### 3. Vorschriften / DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften bzw. DIN-Normen liegen bei der Gemeinde zur Einsicht vor.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Rohrsen in seiner Sitzung am 24.06.2019 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 25.06.2019

gez. Bormann  
Bürgermeister

Siegel

gez. Koop  
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rohrsen hat in seiner Sitzung am 26.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Birkenweg“ beschlossen.

Rohrsen, den 25.06.2019

gez. Koop  
Gemeindedirektor

### PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Rohrsen - Gemarkung Rohrsen – Flur 3  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.2018).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

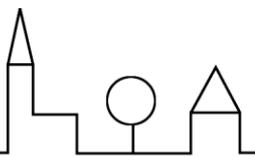
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 26.06.2019

gez. Stephan Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung



weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt



Marklohe, den 15.05.2019

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rohrsen hat am 28.01.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 18.02.2019 bis einschließlich 20.03.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 25.06.2019

gez. Koop  
Gemeindedirektor

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 06.02.2019 bis 20.03.2019 stattgefunden.

Rohrsen, den 25.06.2019

gez. Koop  
Gemeindedirektor

