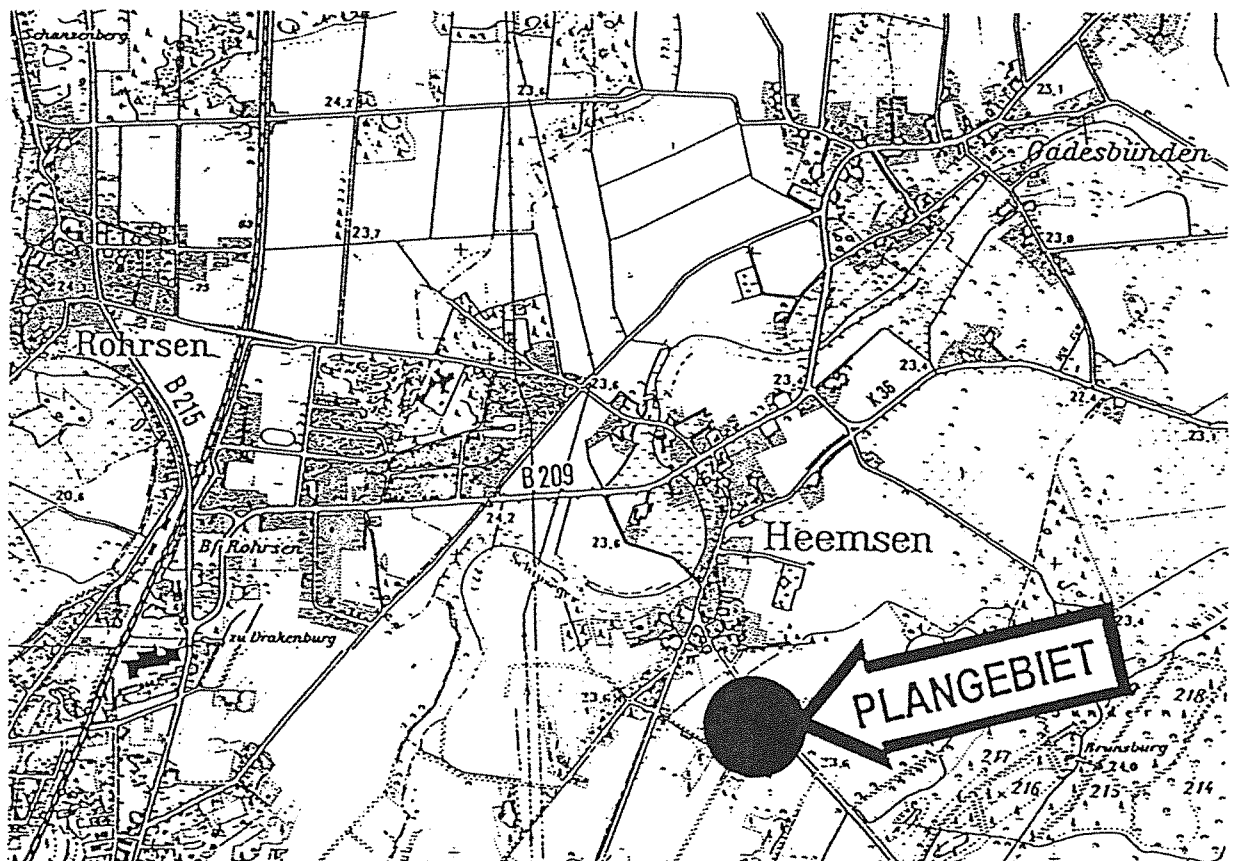


GEMEINDE HEEMSEN

**EINFACHER
BEBAUUNGSPLAN**

**NR. 6
"FELDSTRASSE"**



ABSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Heemsen
Wilhelmstr. 4
31627 Rohrsen

Stand: Dezember 2002

Bearbeitung und Verfassung:



tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002

rolf unger
dipl.-ing./architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.07.1995
(Nds. GVBl. S. 199)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)

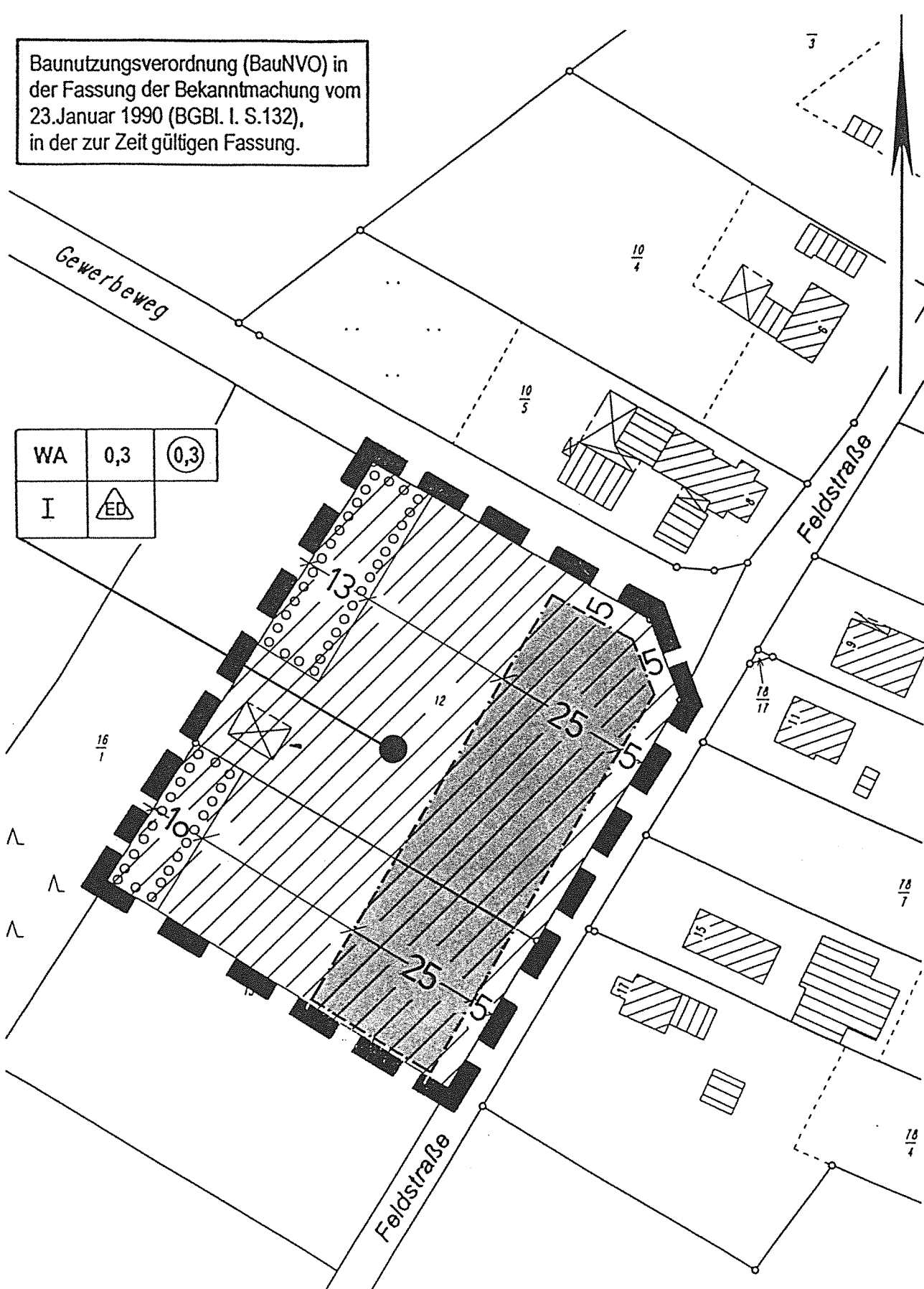


PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000

➤ Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in
der Fassung der Bekanntmachung vom
23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132),
in der zur Zeit gültigen Fassung.



WA	0,3	⓪,3
I	ED	

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

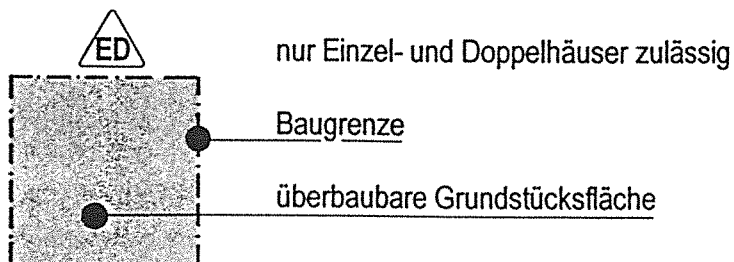
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

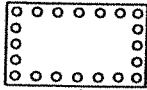
0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anzahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet sind höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig

2. 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 allgemeinen Wohngebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende 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. Die stellenweise geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist zu beachten. Gegebenenfalls sind die Versickerungsanlagen an tieferliegende wasserdurchlässige Schichten anzuschließen.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

3.1 Innerhalb der 10 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang des angrenzenden Waldrandes ein durchgehendes 4-reihiges naturnahes Waldmantelgehölz mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m aus standortheimischen Laubgehölzen der folgenden Listen zu pflanzen.

Standortheimische Laubbäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Pflanzgrößen: Mind. 2 x ver. Heister, 150 – 200 cm hoch.

Standortheimische Laubsträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hartriegel (*Comus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

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

Der Baumanteil an der Gesamtgehölzanzahl soll durchschnittlich 5-10 % betragen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist vollflächig zu Krautsäumen zu entwickeln, die höchstens alle 2 Jahre gemäht werden dürfen.

Der Waldmantel ist dauerhaft als durchgehender, freiwachsender Waldmantel mit Krautsaumstreifen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.2 Innerhalb der 13 m breiten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist entlang des angrenzenden Waldrandes ein durchgehendes 6-reihiges naturnahes Waldmantelgehölz mit einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m aus standortheimischen Laubgehölzen der folgenden Listen zu pflanzen.

Standortheimische Laubbäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Birke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Pflanzgrößen: Mind. 2 x ver. Heister, 150 – 200 cm hoch.

Standortheimische Laubsträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdom (*Crataegus monogyna / laevigata*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Salweide (*Salix caprea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

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

Der Baumanteil an der Gesamtgehölzanzahl soll durchschnittlich 5-10 % betragen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist vollflächig zu Krautsäumen zu entwickeln, die höchstens alle 2 Jahre gemäht werden dürfen.

Der Waldmantel ist dauerhaft als durchgehender, freiwachsender Waldmantel mit Krautsaumstreifen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

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.

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 diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 31.03.2003

gez. Heidorn
Bürgermeister

gez. Meißner
Gemeindedirektor

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haßbergen hat in seiner Sitzung am 04.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 14.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 01.04.2003

gez. Meißner
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Heemsen, Flur 11

Maßstab1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand November 2002). 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 (§13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- u. Katastergesetz vom 02.07.1985 Nds. GVBl. S.187)

Nienburg/Weser, den 15.11.2002

Spindler
Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



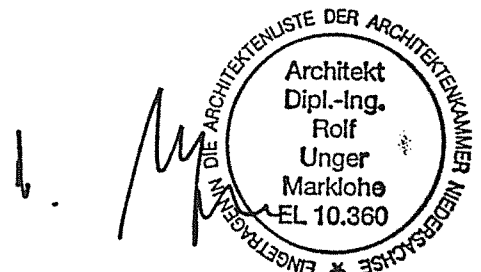
PLANVERFASSER

planungsbüro

tel. 05021/911211
01725/138843
fax 05021/910002



rolf unger
dipl.-ing/architekt
wacholderweg 13
31608 marklohe



02.12.2002

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Rohrsen, den

16. Okt. 2007

gez. Meyer

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den

.....
Gemeindedirektor