



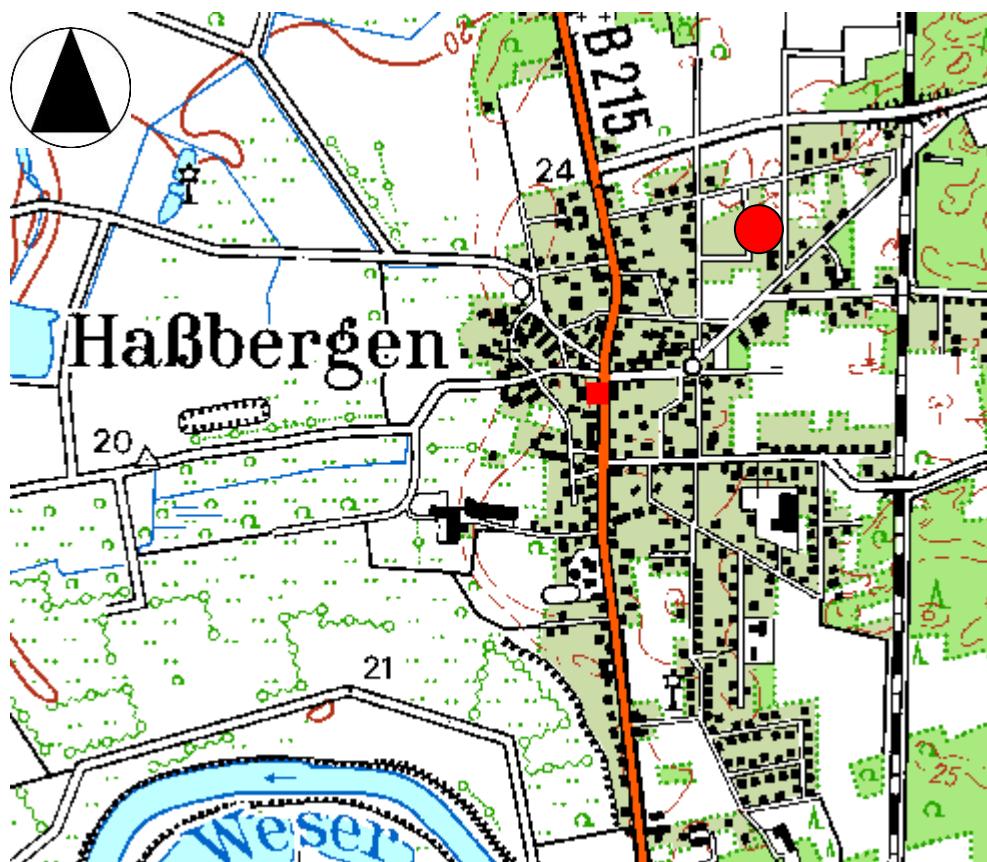
GEMEINDE HASSBERGEN  
SAMTGEMEINDE HEEMSEN  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

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

---

Nr.16  
„Feldstraße II“  
— Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB —



# ABSCHRIFT

## Impressum

**Stand :** Februar 2020

### 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

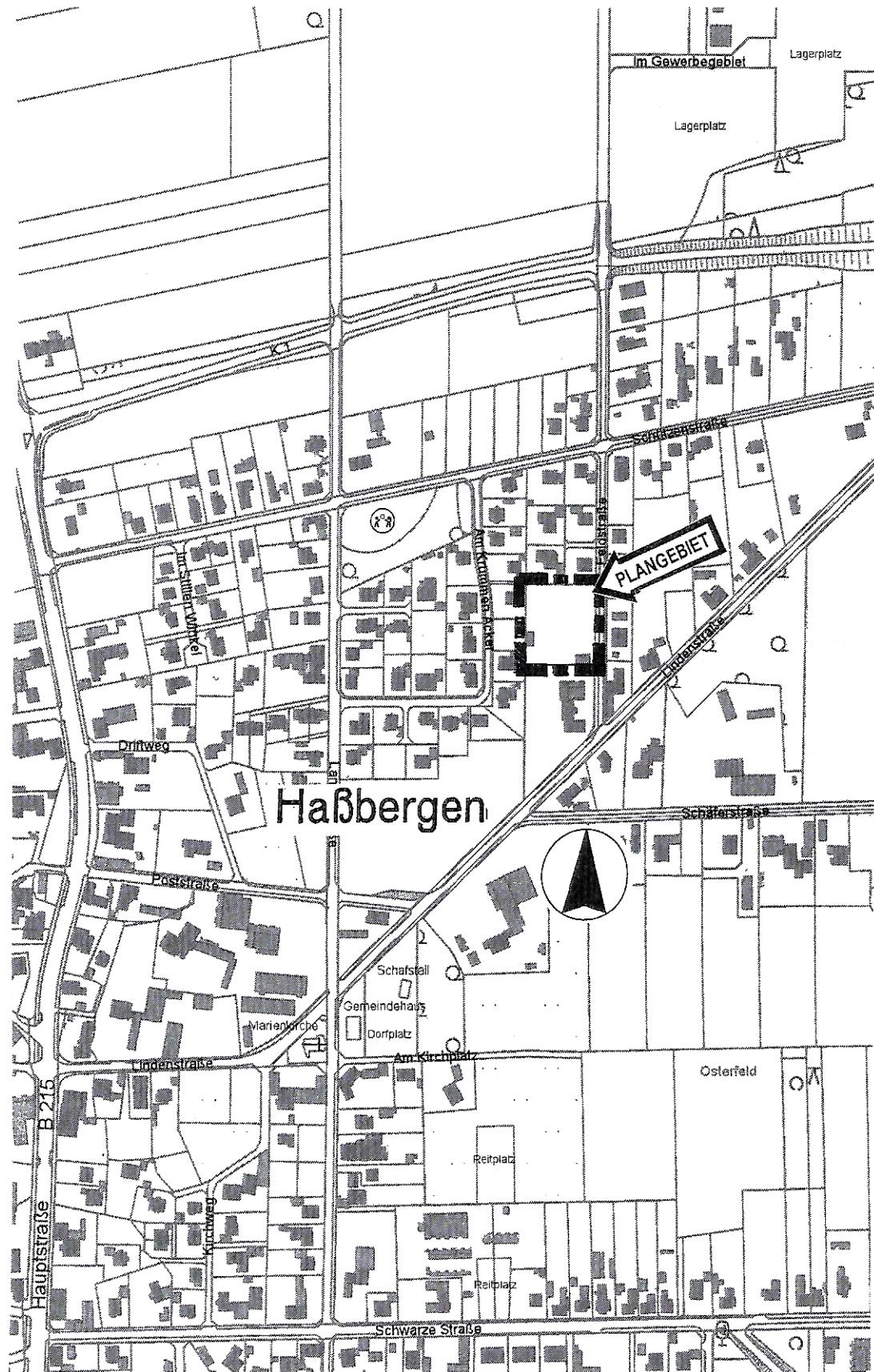
Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen

## RECHTSGRUNDLAGEN

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

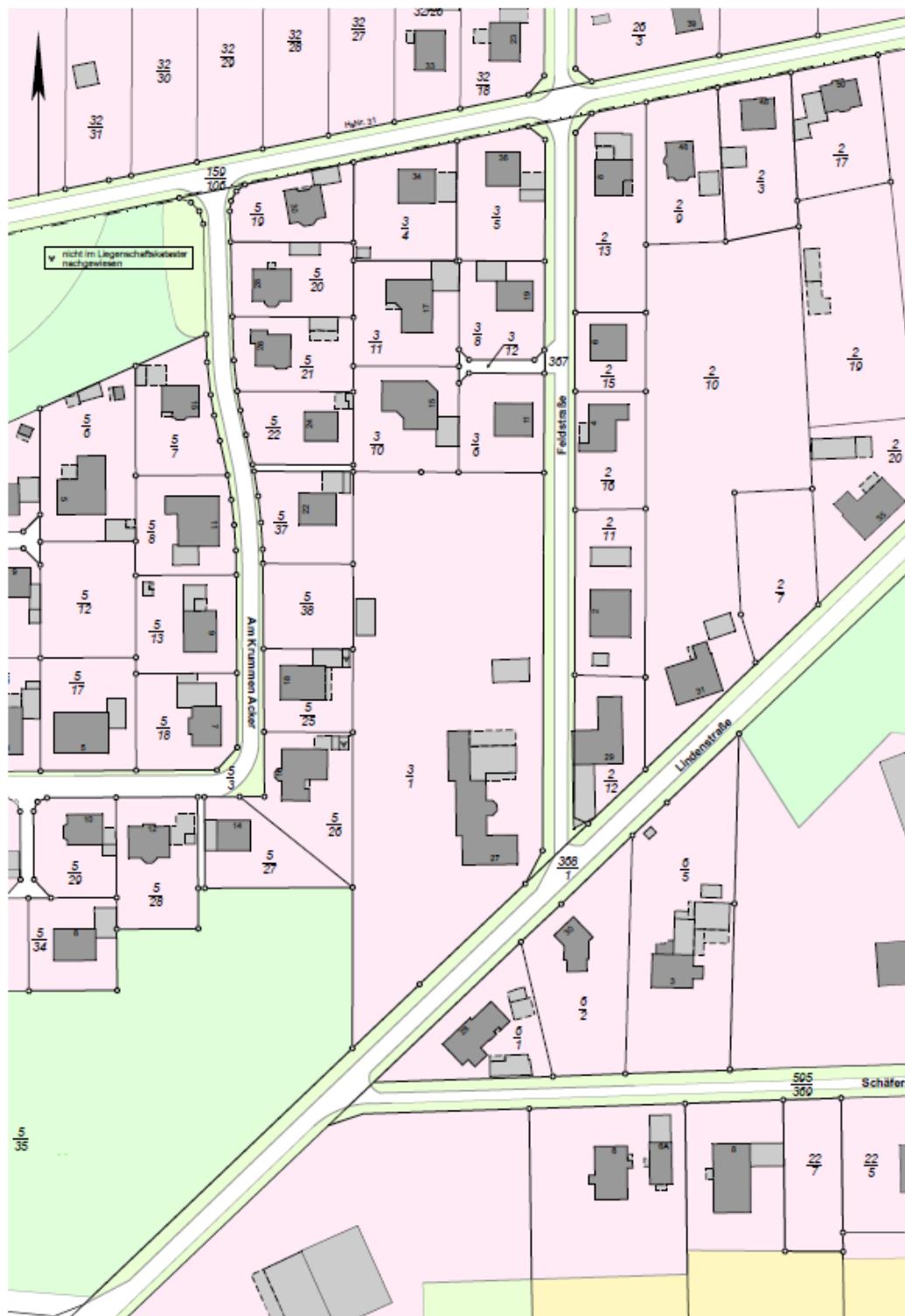
in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



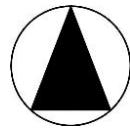
# PLANUNTERLAGE

**(Verkleinerung)**



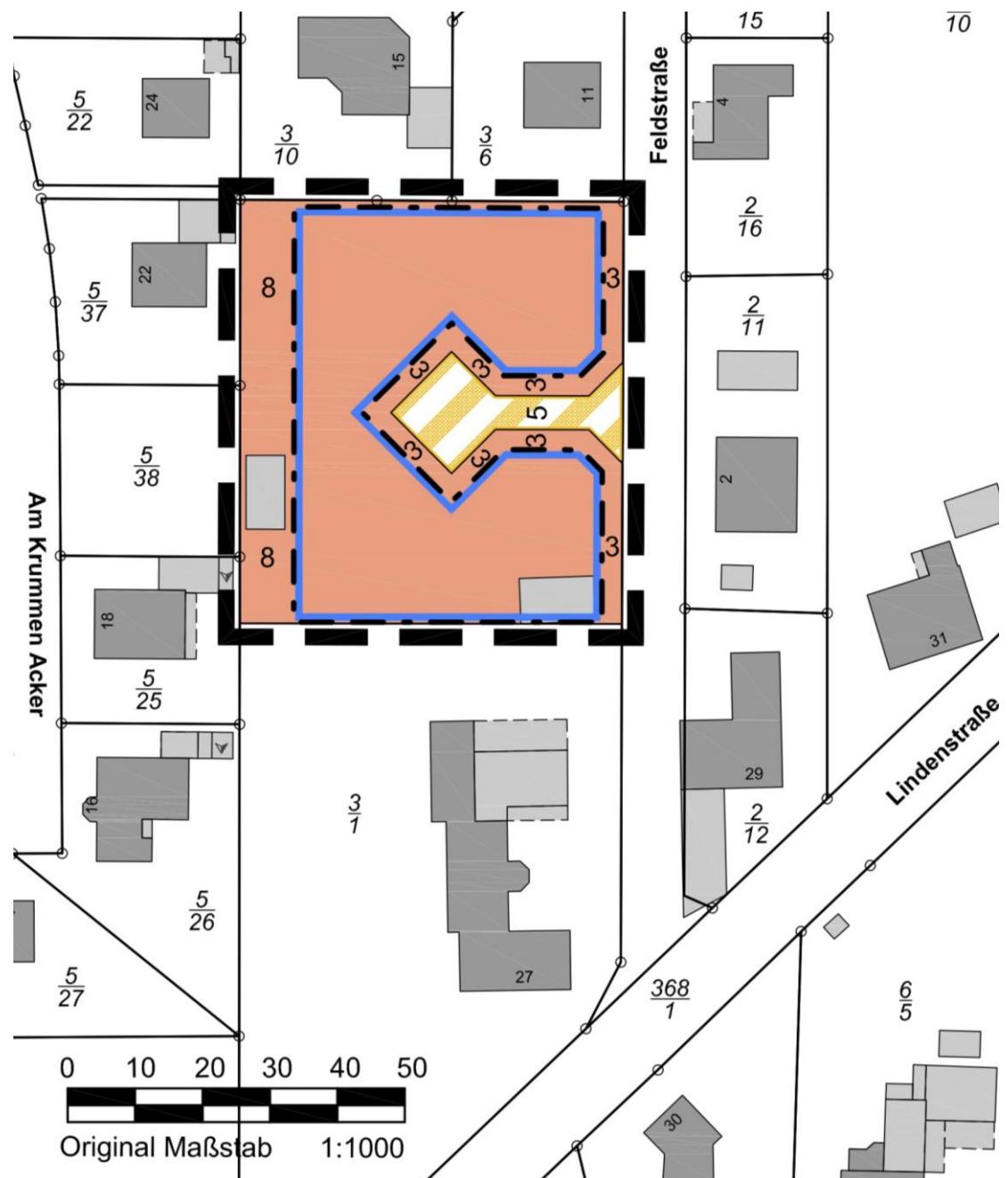
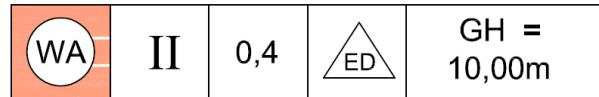
# PLANZEICHNUNG

Originalmaßstab: 1 : 1.000



## **Rechtsgrundlage**

Für die Festsetzungen der Satzung gilt  
die BauNVO in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21.11.2017 BGBI. IS.3786),



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

0,4                    Grundflächenzahl (GRZ)

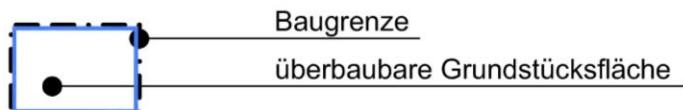
**II**                    Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

**GH =**  
**10,00m**                    max. Höhe der Baukörper über ausgebauten Zustand der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



### VERKEHRSFLÄCHEN

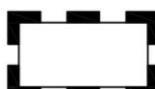


private Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplans

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Gesamthöhe der festgesetzten zweigeschossigen baulichen Anlagen (Höchstgrenze) darf 10,00 m (Firsthöhe) nicht übersteigen. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen gelten für Schornsteine, Antennen und ähnliches.

### 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 Plangebietes anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken sowie im Straßenseitenraum über Rigolen in der Privatstraße 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.

## HINWEISE

### 1. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

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

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

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

kommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde 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.

- c. **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.
- d. **Außenbeleuchtung (Insektschutz):** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

### 3. Bodendenkmalschutz

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind. Unmittelbar westlich und etwas nördlich sind Hinweise auf Grabhügel verzeichnet (Hassbergen FStNr. 7 und 8). Diese könnten mit den Urnenfunden (Hassbergen FStNr. 42 und 74) im Umfeld ein größeres Bestattungsareal der Bronze- und vorrömischen Eisenzeit kennzeichnen. Weitere Funde aus dem Umfeld belegen menschliche Siedlungsaktivitäten im Übergang von der Jungsteinzeit zur Bronzezeit (Hassbergen FStNr. 46), der Römischen Kaiserzeit (Hassbergen FStNr. 2) und dem Mittelalter ((Hassbergen FStNr. 73 und 117, 118, historischer Ortskern).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 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 Unterboden reichenden 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.

## 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 Haßbergen in seiner Sitzung am 25.03.2020 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 20.04.2020

gez. Heuer  
Bürgermeister

Siegel

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Haßbergen hat in seiner Sitzung am 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Feldstraße II“ beschlossen.

Rohrsen, den 20.04.2020

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

### PLANUNTERLAGE:

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Haßbergen - Gemarkung Haßbergen – Flur 5  
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 30.10.2019.2019).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMwG) 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 22.04.2020

gez. Spindler  
ÖbVI Gerald Spindler Nienburg

## PLANVERFASSER



planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung  
wechselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt



Marklohe, den 10.02.2020

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der VA der Gemeinde Haßbergen hat am 16.09.2019 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 19.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 02.01.2020 bis einschließlich 03.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 20.04.2020

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 stattgefunden.

Rohrsen, den 20.04.2020

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat die Gemeinde Haßbergen hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 20.04.2020

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 „Feldstraße II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am .....2020 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den

Gemeindedirektorin

## 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 .....

Gemeindedirektorin

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den .....

Gemeindedirektorin