



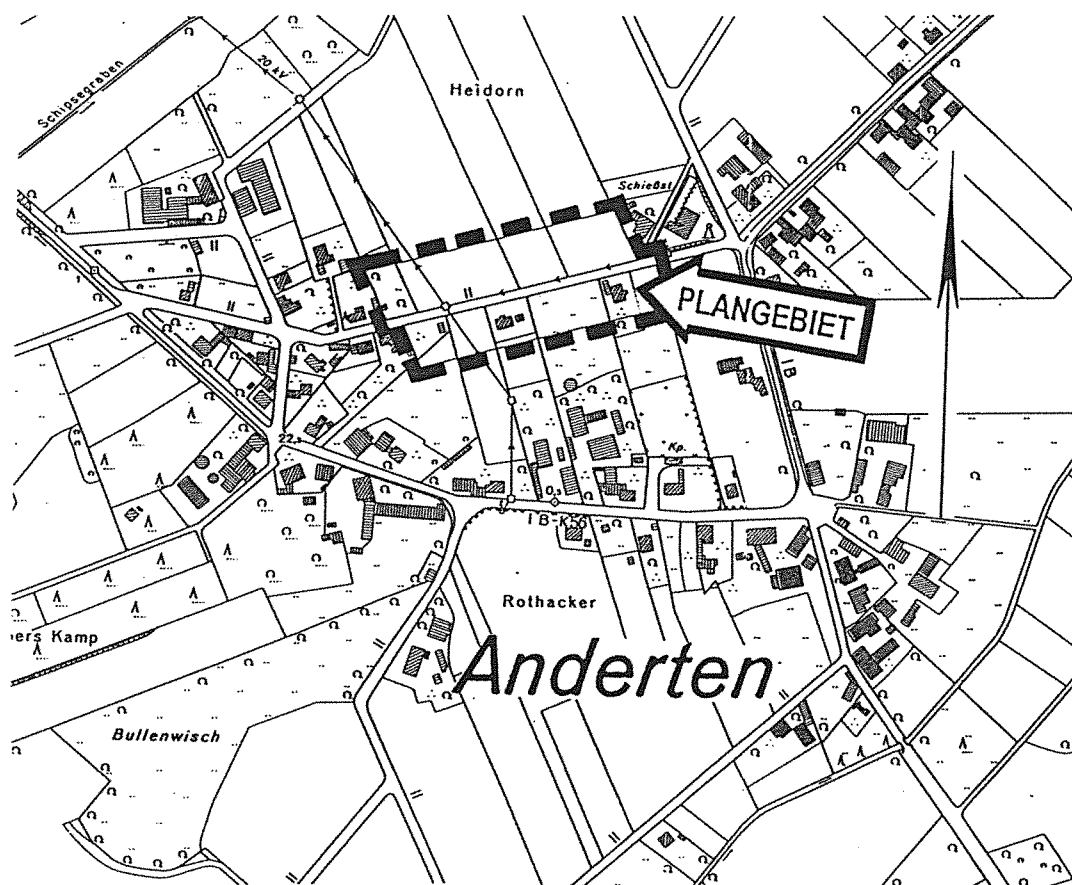
GEMEINDE HEEMSEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 8

"IM DORFE"

— MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG —



ABSCHRIFT



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Heemsen
Wilhelmstr. 4
31627 Rohrsen

Stand: Februar 2003

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

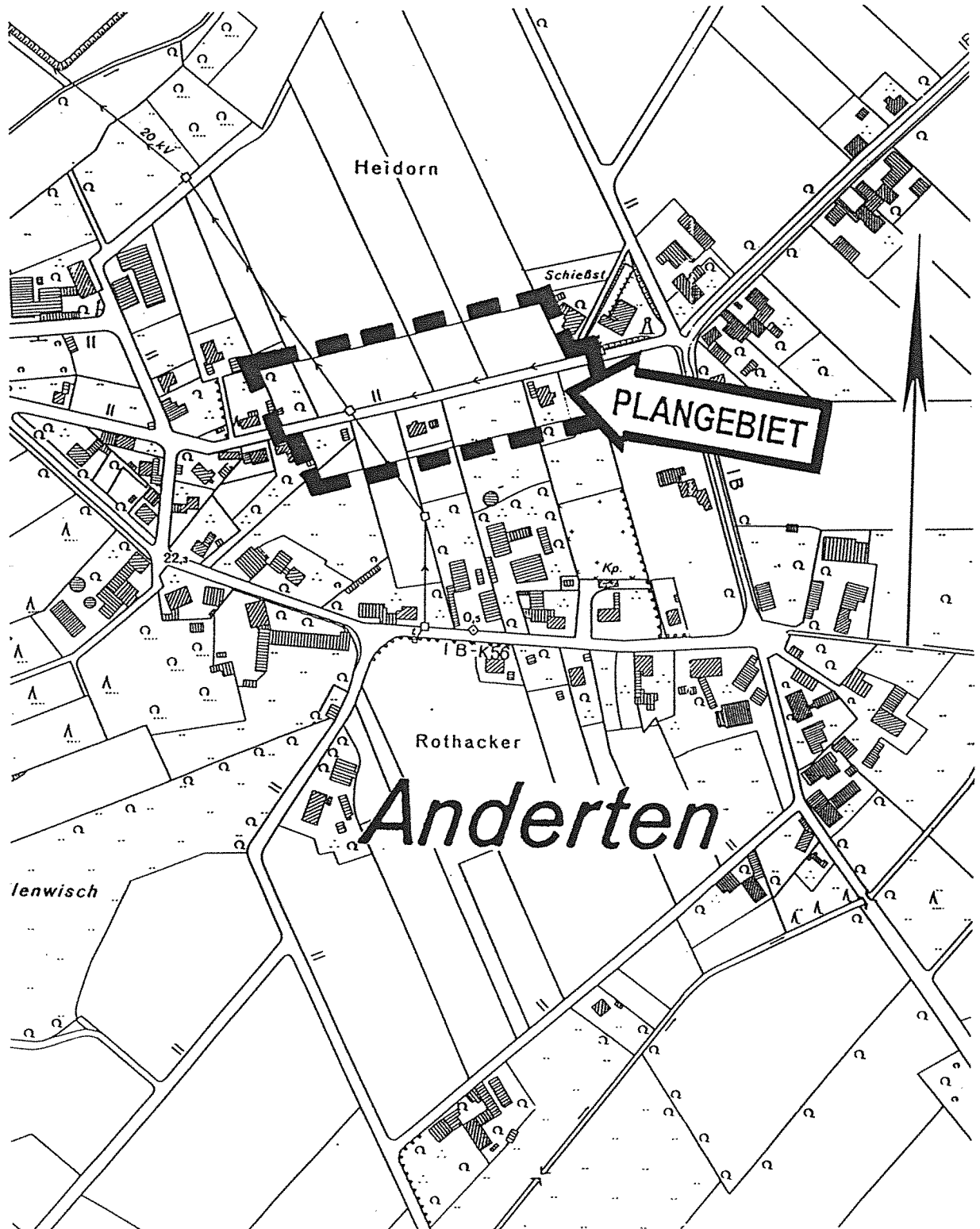
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2002
(Nds. GVBl. Vom 30.12.2002 S.796)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

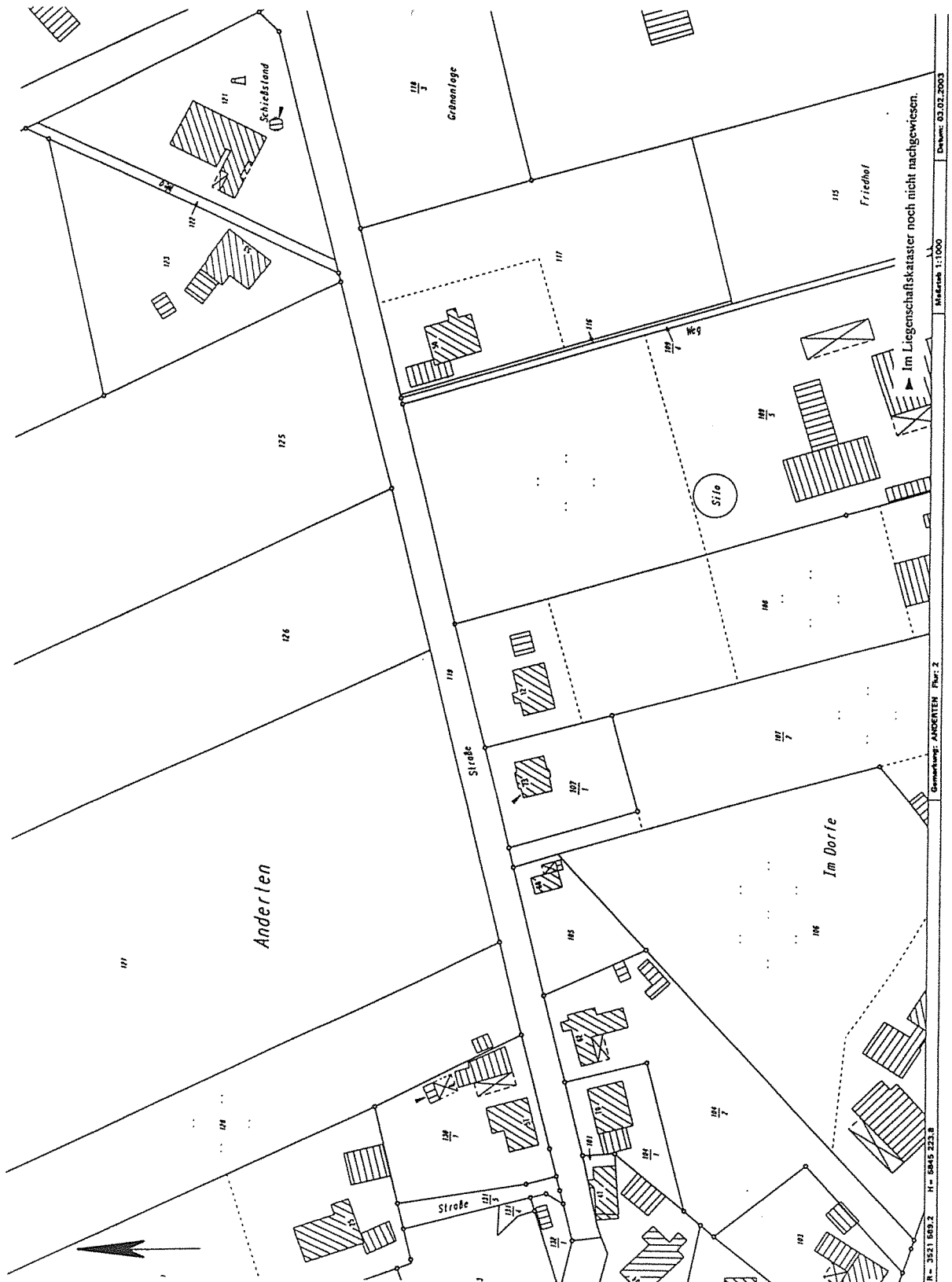
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



Datum: 03.02.2003

Maßstab 1:1000

Gemeinde: ANGERNEN Plan: 2

N = 3521 589,2 H = 584,5 223,8



GEMEINDE
HEEMSEN

BEBAUUNGSPLAN
NR. 8
"IM DORFE"
- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG -

PLANZEICHNUNG

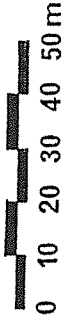
MASSTAB : 1 : 1000
(IM ORIGINAL)

STAND : FEBRUAR 2003

planungsbüro

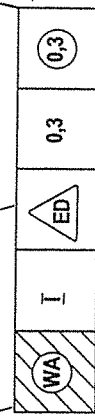
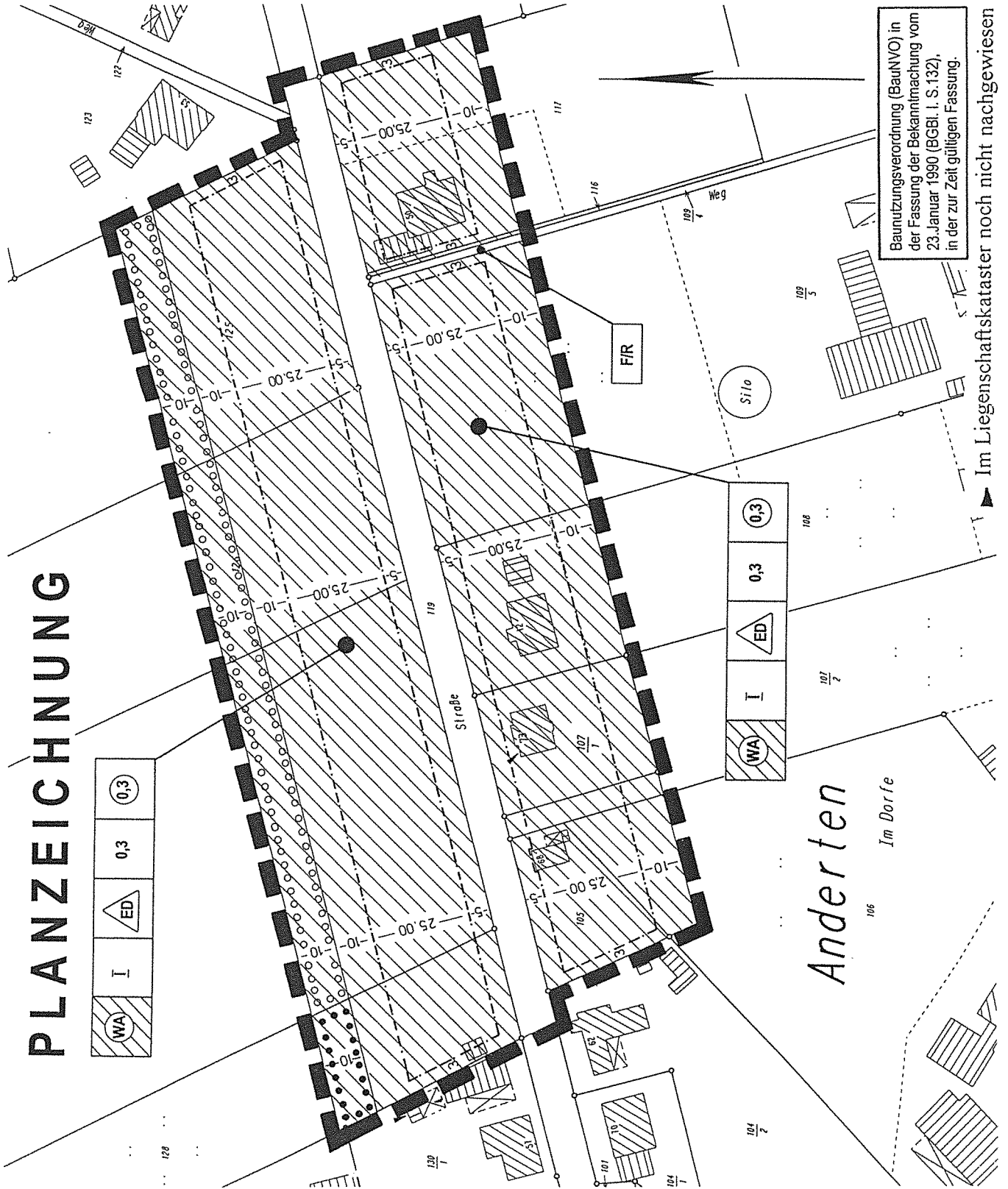
roif unger
dipl.-Ing./Architekt
31608 marklohe
Tel. 05021911211
fax 05021910002

wacholderweg 13
Tel. 05021911211
fax 05021910002



verkleinert

PLANZEICHNUNG



Andernten
Im Dorfe

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

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen

PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

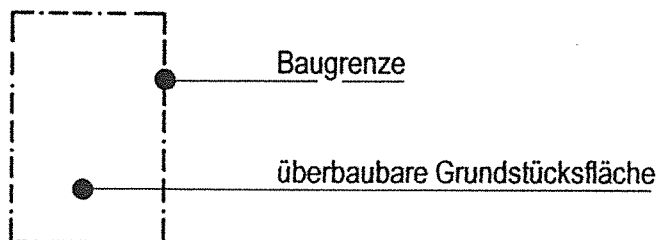
0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

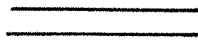
BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



VERKEHRSFLÄCHEN



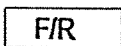
Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinien

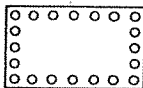


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

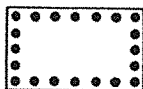


Fuß- und Radweg

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



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung
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.

3 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

3.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken entweder eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Laubgehölzarten mit Wildkrautsäumen oder eine 10 m breite Wiese mit hochstämmigen Obstbäumen alter widerstandsfähiger Sorten anzupflanzen.

Die Hecken sind durchgehend mindestens 3-reihig aus standortheimischen Straucharten und kleinen standortheimischen Laubbaumarten der folgenden Artenlisten in den angegebenen Größen anzupflanzen. Der Abstand zwischen den Reihen soll 1,50 m betragen.

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*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die Straucharten sind im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

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

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

Die Baumarten sind im Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen.

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

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächenanteile der 10 m breiten Heckenpflanzungen sind zu Wildkrautsäumen oder Wiesen, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden dürfen, zu entwickeln.

Die Hecken sind dauerhaft als durchgehende, freiwachsende Strauch-Baumhecke mit Krautsaumstreifen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Alternativ sind Obstbaumwiesen aus hochstämmigen Obstbäumen alter widerstandsfähiger

Sorten der folgenden Listen anzupflanzen:

Apfelsorten: Altländer Pfannkuchenapfel, Blenheimer Goldrenette, Bohnapfel, Boikenapfel, Charlamowsky, Croncels, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Geflammtter Kardinal, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Luxemburger Renette, Mautapfel/Riesenbohnapfel, Ontarioapfel, Purpurroter Cousinot, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur, Winterstettiner, Zuccamaglio.

Bimensorten: Petersbirne, Westfälische Glockenbirne, Philippsbirne, Gute Graue, Prinzessin Marianne, Köstliche aus Charneux, Neue Poiteau, Conference, Großer Katzenkopf.

Pflanzgrößen: Hochstämme, mehrjährige Veredelung, mind. 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebes.

Pro 100 m² festgesetzter Anpflanzfläche ist mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu beschneiden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die 10 m breite Anpflanzfläche ist als Wiese zu entwickeln, die höchstens 2 x pro Jahr gemäht werden darf.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist im Bereich des Flurstücks 125 der Flur 2 der Gemarkung Anderten eine 6 m breite Durchfahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge von Anpflanzungen freizuhalten.

- 3.2** Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Teile dieser Fläche sind als Wiese zu erhalten. Eine Ergänzung durch Pflanzung von hochstämmigen Obstbaumsorten ist zulässig.

HINWEISE

1. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.1 Nr.4 und 5 NNatG

Der für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund dieses Bebauungsplanes erforderliche externe Ausgleich ist in dem an das Naturschutzgebiet NSG LÜ „Lichtenmoor“ angrenzenden Bereich innerhalb des Landkreises Nienburg im Rahmen der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen im Flurbereinigungsverfahren durchzuführen. Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahme müssen naturschutzfachlichen Zielen im Zusammenhang mit der naturschutzfachlichen Konzeption für eine Renaturierung des Naturschutzgebietes NSG LÜ „Lichtenmoor“ dienen und mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt sein. Hierfür ist der in der Begründung für die externe Ausgleichsmaßnahme ermittelte Betrag der Teilnehmergeinschaft der Flurbereinigung zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist durch einen städtebaulicher Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde gesichert.

2. Brut-, Nist- oder Lebensstätten besonders geschützter Tiere

Sofern sich in oder an den jeweils zu entfernenden Obstbäumen Brut-, Nist- oder Lebensstätten besonders geschützter Tiere befinden, muss vorab bei der Bezirksregierung Hannover eine Befreiung nach § 31 Bundesnaturschutzgesetz eingeholt werden. Besonders geschützt sind u.a. alle wildlebenden Vogelarten und fast alle heimischen Säugetiere. Lebensstätten sind z.B. Höhlen, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden oder Vogelnester, die besetzt sind (Eier oder Jungvögel vorhanden).

3. 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.



GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Im Geltungsbereich sind Gebäude mit bis zur Erdoberfläche verlaufenden Dachflächen, Flachdächer sowie Dächer mit einer Dachneigung von weniger 35° und Flachdächer unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und Flächen mit Sonnenkollektoren.
2. Folgende Baumaterialien und Farbtöne sind im Planbereich zulässig:
Dachziegel von Wohngebäuden: Dachziegel, -Pfannen in den Farben Rot (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis
Rotbraun (RAL 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015)
Ausgenommen hiervon sind mit Pflanzen begrünte Dächer und Flächen mit Sonnenkollektoren.
3. Die Außenwandflächen müssen aus
rotem (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis
rotbraunem (RAL 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk bestehen.
Bis zu 20% Holzanteil sind zulässig.
4. Die Außenwandflächen von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen aus
rotem (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016) bis
rotbraunem (RAL 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk oder in Holz bestehen.
Holz ist nur mit naturbelassenem Schutzanstrich zulässig.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES (mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Heemsen diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 30.06.2003

gez. Heidorn

Bürgermeister

gez. Meißner

Gemeindedirektor

Siegel

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 02.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 05.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 01.07.2003

gez. Meißner

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Anderten, Flur 2

Maßstab1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Februar 2003). 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 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 28.02.2003

Spindler

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



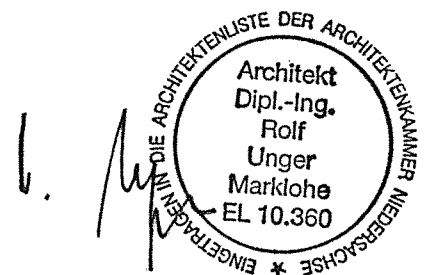
PLANVERFASSER

planungsbüro



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

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



20.02.2003

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 20. 10. 2014

gez. Hoop
Gemeindedirektor