

RECHTSGRUNDLAGEN

Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch, BauGB).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG) § 6 "Erhaltungspflicht", § 13 "Erdarbeiten" wird besonders hingewiesen.
Dem Träger der Maßnahme wird gemäß § 13 NDSchG zur Auflage gemacht, den Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege)–, Postfach 203, 30002 Hannover – anzuzeigen.

Pflanzliste A

Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten

Pflanzliste B

Sträucher:
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Haselnuß (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pflaumenhütchen (Eunonymus europaeus)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

- Im Plangebiet sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbetriebe
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
- Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen (Wege, Terrassen ect.) ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B. Flächen- bzw. Mulden-, oder Rigolett- versickerung) schadlos dem Grundwasser wieder zuzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Auf dem Baugrundstück ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste A mit einem Stammumfang von 10 – 12 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Pflanzliste A

Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind auf 40 % der Fläche Initialpflanzungen in Gruppen aus heimischen Sträuchern und Bäumen (siehe Pflanzliste A und B) herzustellen. Die notwendige Mindestpflanzdichte beträgt bei Sträuchern 1,5 x 1,5 m und bei Bäumen je 10 lfm. ein Laubbaum. Pflanzqualität bei Sträuchern: Strauch, 60 – 100 cm; bei Bäumen: Stammumfang 16 – 18 cm. 60 % der Fläche sind nach Ansaat mit Kräuter- rasen der Entwicklung zu überlassen. Bei starkem Distelbewuchs können die Sukzessionsbereiche auch gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Maßnahmen sind zeitgleich mit der Herstellung der Erschließungsstraßen durchzuführen.

Pflanzliste A

Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Sandbirke (Betula pendula)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Winterlinde (Tilia cordata)

Obstbäume als Hochstamm in alten Sorten

Pflanzliste B

Sträucher:

Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundsrose (Rosa canina)
Haselnuß (Corylus avellana)
Schlehe (Prunus spinosa)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pflaumenhütchen (Eunonymus europaeus)

- Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolettversickerung) im Straßenraum dem Grundwasser wieder schadlos zuzuführen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB eine 5 m breite Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste A und B (s. TF 5) anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen. Der notwendige Pflanzabstand beträgt 1 x 1 m. Pflanzqualität bei Sträuchern: Strauch 60 – 100 cm; bei Bäumen: Stammumfang 16 – 18 cm.
- Im Geltungsbereich gilt die abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB/§ 22 (4) BauNVO). Es sind Baukörperlängen und -breiten bis höchstens 25,00 m zulässig. Die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung sind einzuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Heemsen diesen Bebauungsplan Nr. 5 mit örtlichen Bauvorschriften (§§ 56,97 und 98 NBauO), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Heemsen, 22.03.2001
gez. Meißner
Gemeindedirektor
S. gez. Heidorn
Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Im Südwesten wird das Plangebiet von der 110–KV–Hochspannungsleitung der PreussenElektra tangiert. Die Breite des Leitungsschutzbereiches beträgt 60,0 m, d.h. jeweils maximal 30,0 m von der Leitungssachse (Verbindungsleitlinien der Mastmitten) nach beiden Seiten.
Sämtliche Maßnahmen (z.B. Baummaßnahmen, Anpflanzungen, Bauarbeiten ect.) sind mit dem Leitungsträger, der PreussenElektra Netz, Eisenbahnstrecke 2 a in 31275 Lehrte, abzustimmen.

Im Südwesten wird das Plangebiet von der Erdgastransportleitung Nr. 17 Achim-Kolshorn tangiert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 12,0 m, d.h. jeweils maximal 6 m von der Leitungssachse nach beiden Seiten.
Im Schutzstreifenbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitunggefährdender Maßnahmen.
Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§§ 56,97 und 98 NBauO)

§ I Im Geltungsbereich sind Gebäude mit bis zur Erdoberfläche verlaufenden Dachflächen, Flachdächer sowie Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 35° und Flachdächer unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten und Flächen mit Sonnenkollektoren.

§ II Folgende Baumaterialien und Farböne sind im Planbereich zulässig:
Dachziegel von Wohngebäuden: Dachziegel, – planen 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.

§ III Die Außenwandflächen müssen aus roten (RAL 2001, 2002, 3002, 3013, 3016) bis rotbraunem (RAL 3003, 3009, 3011, 8004, 8012, 8015) Sichtmauerwerk bestehen. Bis zu 20% Holzanteil sind zulässig.

§ IV Die Außenwandflächen von Nebengebäuden gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO müssen aus rotem (RAL 2001, 2002, 3000, 3013, 3016) Sichtmauerwerk oder in Holz bestehen.
Holz ist nur mit naturbelassenem Schutzanstrich zulässig.

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
0,4 Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 (1) BauNVO)

Bauweise/Baugrenzen

a Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
(s. textliche Festsetzung Nr. 8)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Zweckbestimmung: Spielplatz
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

110 KV–Freileitung mit 60 m Schutzbereich

Erdgastransportleitung mit 12 m Schutzbereich

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 10.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Im Kurzen Kamp“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 29.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heemsen, 27.03.2001
gez. Meißner
Gemeindedirektor
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Heemsen, Gemarkung Heemsen Flur 1

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet, § 13 (4) Niedersächsisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen ect. vollständig nach Stand August 1999.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Barntorf, 16.05.2001
gez. Lambers
öffentl. bestellter Vermessungsgang.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Außenstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Verden, 20.03.2001
gez. Herrfurth
Planverfasser

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 02.10.2000 bis 02.11.2000 durchgeführt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 10.10.2000 bis 02.11.2000 durchgeführt.

Heemsen, 27.03.2001
gez. Meißner
Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 20.11.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden am 21.12.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.12.2000 bis einschließlich 19.01.2001 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Heemsen, 27.03.2001
gez. Meißner
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2001 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Heemsen, 27.03.2001
gez. Meißner
Gemeindedirektor
S. gez. Heidorn
Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde nach Ratsbeschuß vom 22.03.2001 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht und ist damit am 11.04.2001 rechtskräftig geworden.

Heemsen, 12.04.2001
gez. Meißner
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes gemäß §§ 214 (1) und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Heemsen, 17. Okt. 2003

gez. Meißner
Gemeindedirektor

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

Heemsen, 22.03.2009

gez. Meißner
Gemeindedirektor

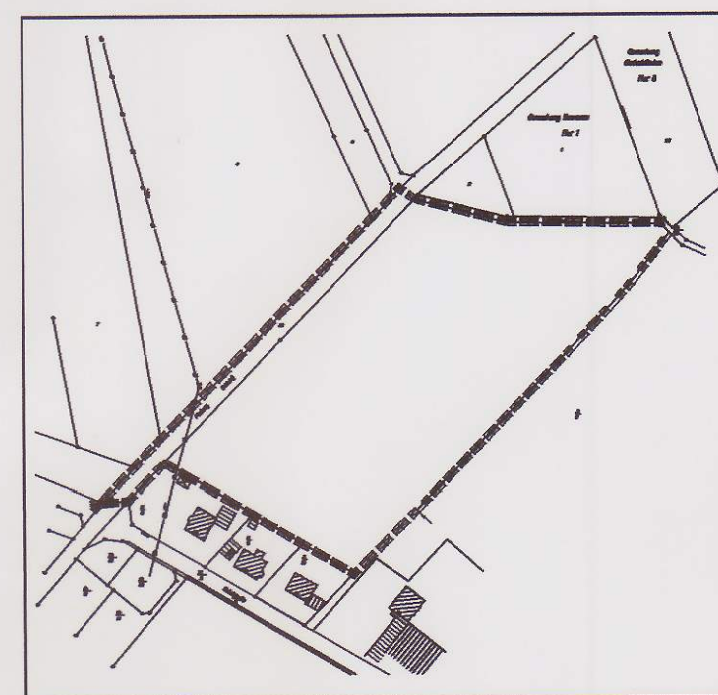
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vorumstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausefertigung/Beglaubigung/einfachen Abschrift/Ablichtung der des Bebauungsplans Nr. 5 „Im Kurzen Kamp“ übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei erteilt.
(Gemeinde)



Rohrsen, den 30.15.2009
Der Samtgemeindedirektor
i.d. Gubwitt

Landkreis Nienburg Gemeinde Heemsen

Bebauungsplan Nr. 5 "Im Kurzen Kamp" mit örtlichen Bauvorschriften



Bearbeitung:

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax : 0 42 31 / 92 12 – 40
Telefon : 0 42 31 / 92 12 – 0
http://www.nlg.de
E-Mail info@verden.nlg.de

