

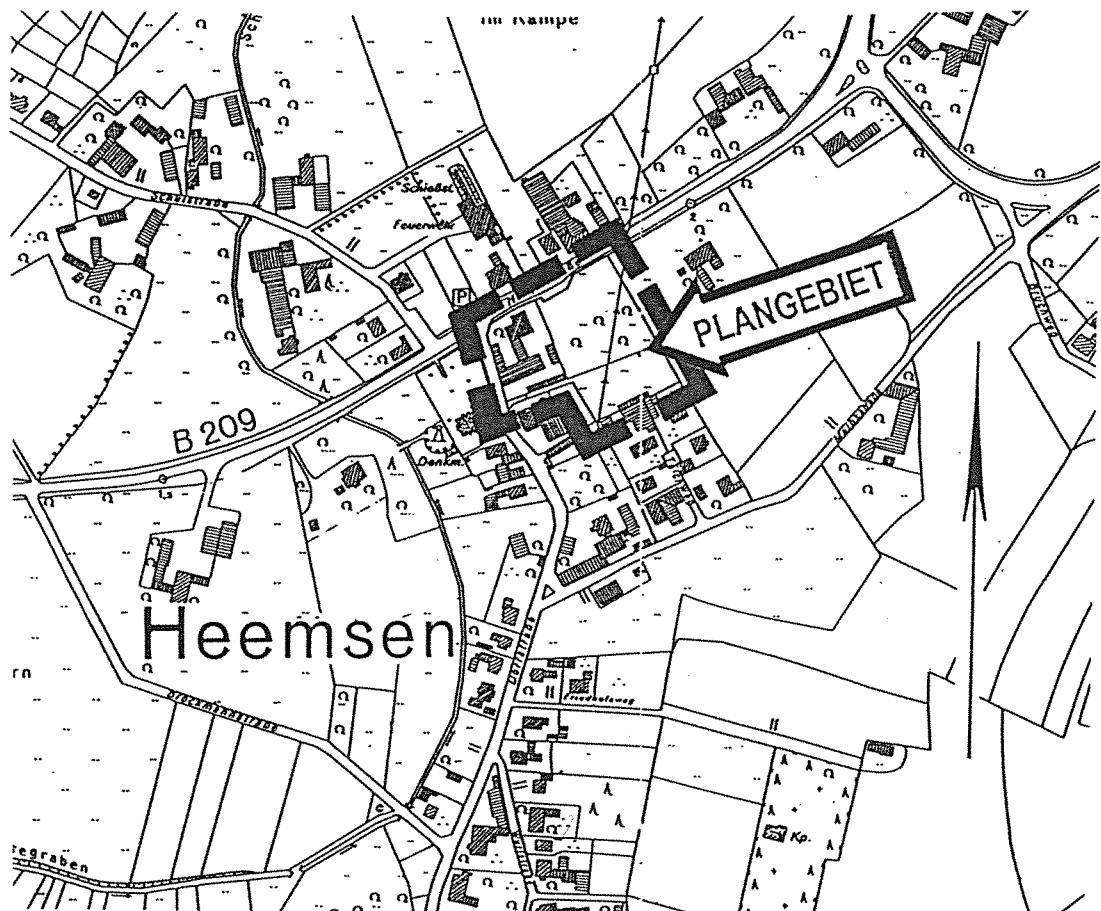
GEMEINDE HEEMSEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 7

"DORFSTRASSE"

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -



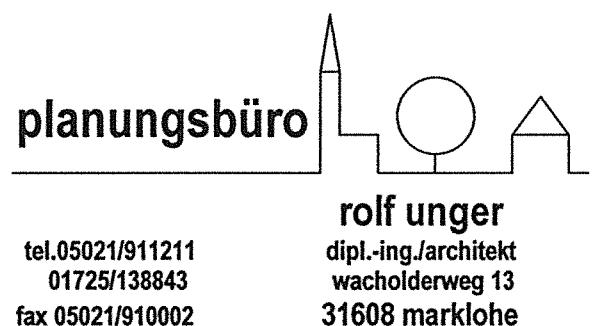
ABSCHRIFT

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Heemsen
Wilhelmstr. 4
31627 Rohrsen

Stand: April 2003

Bearbeitung und Verfassung:



Die Durchführung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Samtgemeindeverwaltung Heemsen

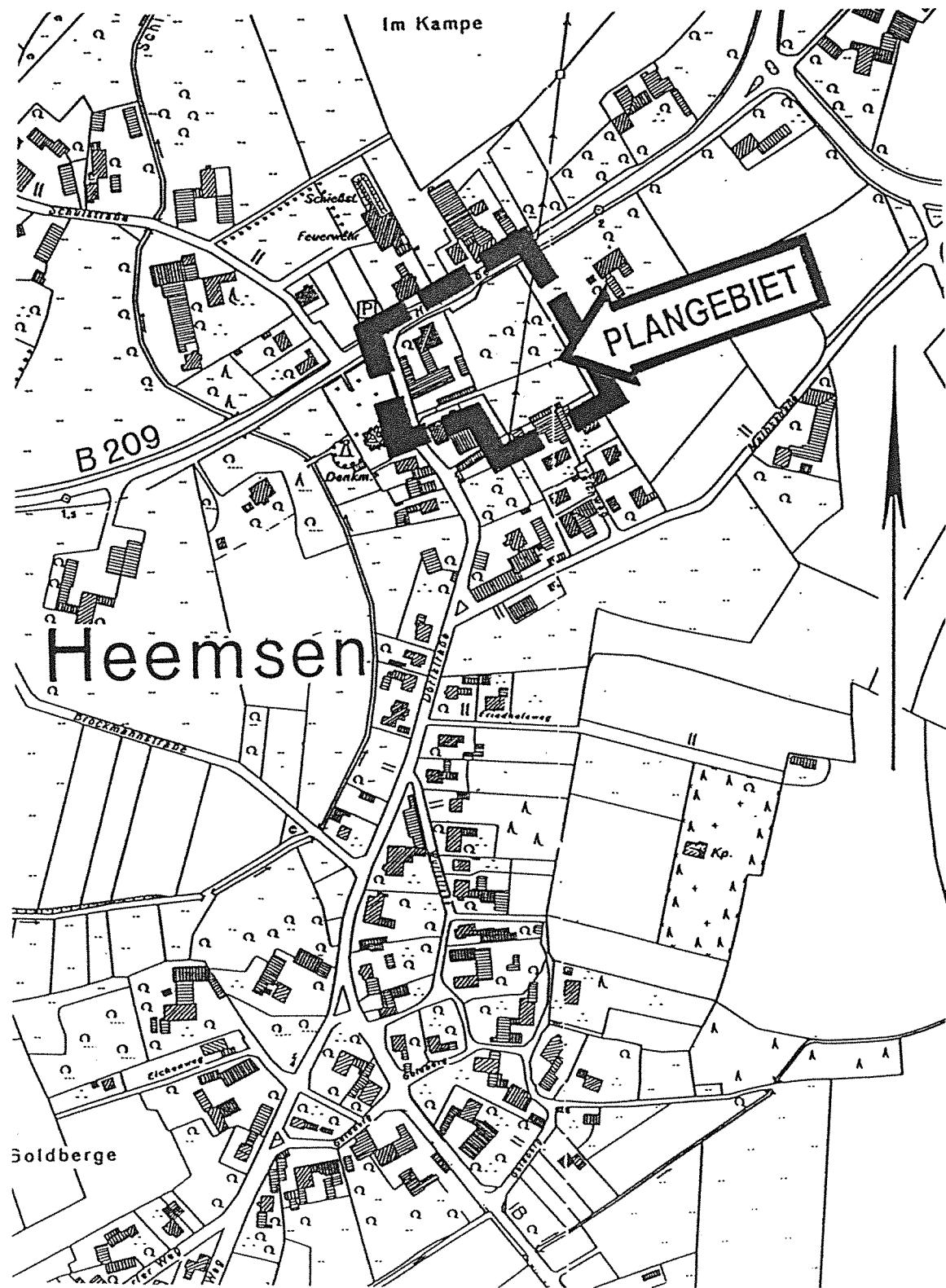
RECHTSGRUNDLAGEN

- **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 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **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)





GEMEINDE HEEMSEN

BEBAUUNGSPLAN
NR. 7
"DORFSTRASSE"
- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG -

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB :
1:1000
(IM ORIGINAL)

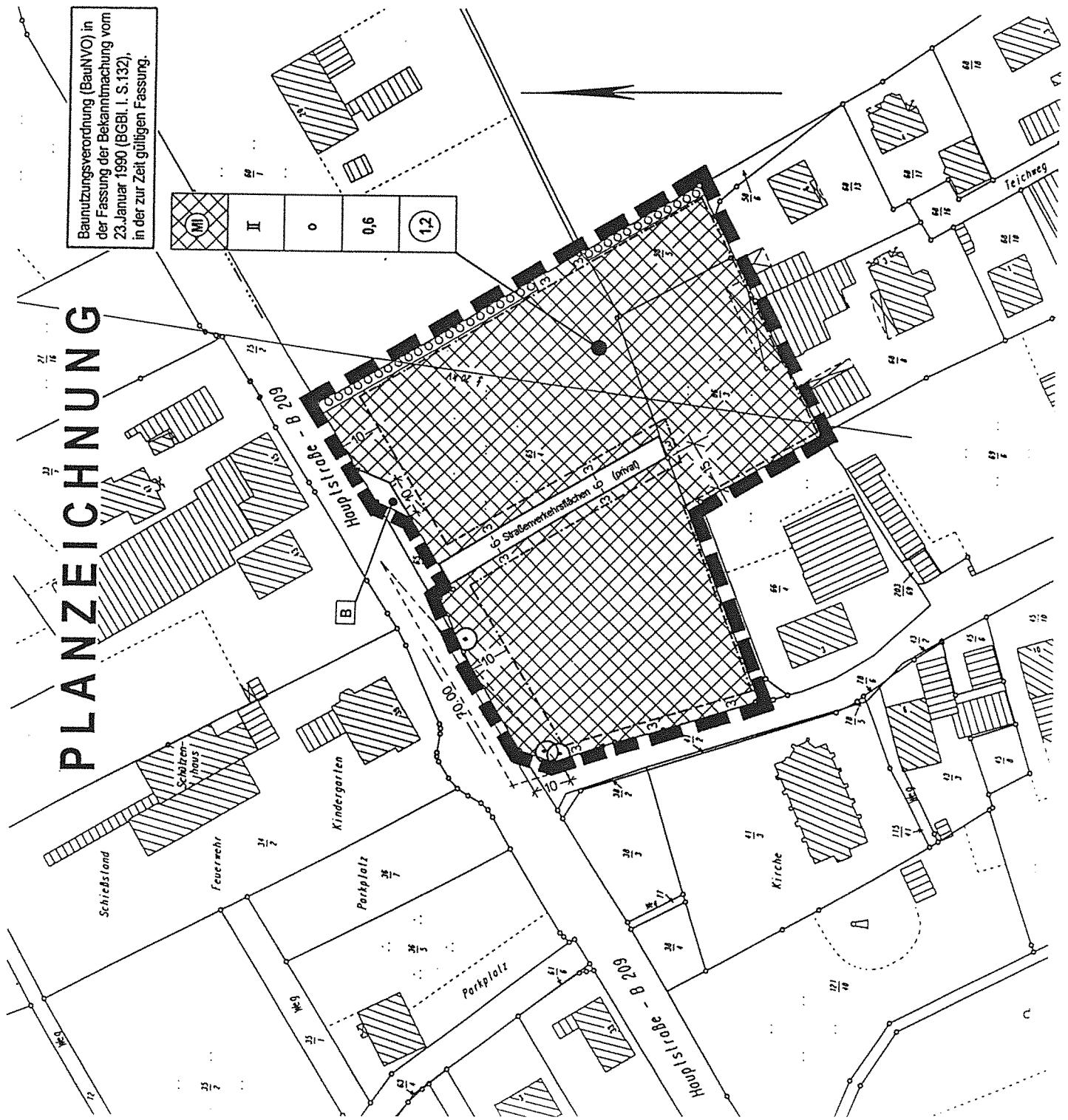
STAND : April 2003

planungsbüro
rolf unger
dipl.-Ing. Architekt
31608 Marienlohe
Tel. 05021/911211
fax 05021/910002

0 10 20 30 40 50 m

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

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

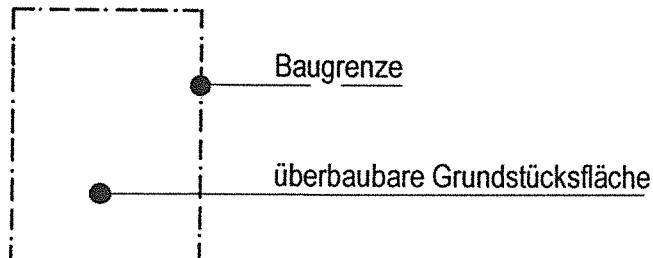
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o offene Bauweise



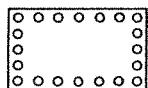
VERKEHRSFLÄCHEN

===== Straßenverkehrsflächen (privat)

----- Straßenbegrenzungslinien

B Bushaltestelle

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



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



Erhaltung von Bäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Umgrenzung von Flächen, die von sicht-
behindernden und baulichen Anlagen
freizuhalten sind (s. nachr. Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 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.

2. 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

2.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken entweder eine durchgehende, freiwachsende, naturnahe Strauchhecke aus standortheimischen Laubgehölzarten oder alle 10m mindestens ein Hochstammobstbaum alter widerstandsfähiger Sorten anzupflanzen.

Die Hecken sind durchgehend 1-reihig aus standortheimischen Straucharten der folgenden Artenlisten in den angegebenen Größen anzupflanzen.

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*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

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

Die Hecken sind dauerhaft als durchgehende, freiwachsende Strauchhecken zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Alternativ sind Hochstammobstbäume alter widerstandsfähiger Sorten der folgenden Listen anzupflanzen.

Apfelsorten: Blenheimer Goldrenette, Bohnapfel, Boikenapfel, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder, Geflammter Kardinal, Gelber Richard, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Martini-Apfel, Mautapfel / Riesenbohnnapfel, Ontarioapfel, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Herrnhut, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur.

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

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

Pro 10 Ifm festgesetzter Anpflanzfläche ist mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen, fachgerecht zu beschneiden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

2.2 Innerhalb des Mischgebietes ist pro angefangene 900 m² Baugrundstücksfläche, die nicht gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist, ein hochstämmiger Obstbaum der folgenden Listen zu pflanzen, fachgerecht zu beschneiden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ ist – sofern vorhanden – jeweils ein Obstbaum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ersatzbäume müssen ebenfalls Hochstammobstbäume der folgenden Listen sein.

Apfelsorten: Blenheimer Goldrenette, Bohnapfel, Boikenapfel, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder, Geflampter Kardinal, Gelber Richard, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Krügers Dickstiel, Martini-Apfel, Mautapfel / Riesenbohnnapfel, Ontarioapfel, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Roter Winterstettiner, Rote Sternrenette, Schafsnase, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Herrnhut, Schöner aus Nordhausen, Winternambur.

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

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

2.3 Die zu erhaltenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Sollten zu erhaltende Bäume eingehen, ist am selben Standort jeweils ein neuer Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

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 Unterer Naturschutzbehörde entsprechend abgestimmt sein. Hierfür wird das Flurstück 82/0 der Flur 8 in der Gemarkung Gadesbünden eingetauscht und der in der Begründung für die externe Ausgleichsmaßnahme ermittelte Betrag abzüglich des Wertes der Tauschfläche der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung zur Verfügung gestellt.

Die Umsetzung der externen Kompensation ist durch einen städtebaulicher Vertrag gesichert.

Brut-, Nist- oder Lebensstätten besonders geschützter Tiere § 42 BNatSchG

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 § 62 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).

2. 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.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.
Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

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

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. 7, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 30.06.2003

gez. Heidorn

Bürgermeister

Siegel

gez. Meißner

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 02.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 07.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Rohrsen, den 01.07.2003

gez. Meißner

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Heemsen, Flur 9

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 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 13.03.2003

Spindler
Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungingenieur



PLANVERFASSER

planungsbüro

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

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

31.03.2003

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 31.03.2003 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 14.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.04.2003 bis 27.05.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 01.07.2003

gez. Meißner

Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 2003 bis 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den

Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 01.07.2003

gez. Meißner

Gemeindedirektor

INKRAFTTREten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.07.2003 im Amtsblatt Nr. 16 für den Regierungsbezirk Hannover bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.07.2003 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 08.08.2003

gez. Meißner

Gemeindedirektor

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

ges. Meyer
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den

15.10.2014

ges. Koop
Gemeindedirektor