

PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG 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. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen sowie den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 06.03.2007
gez. Koch Bürgermeister
gez. Meyer Gemeindedirektor Siegel

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Heemsen** hat in seiner Sitzung am 06.02.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "HAUPTSTRASSE" – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - beschlossen.

Rohrsen, den 20.07.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Heemsen, Flur 10
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 Februar 2006). 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 15.02.2006

PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 markkliche
tel. 05021911211
fax. 05021910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 27.03.2006 bis 13.04.2006 im Rathaus der Samtgemeinde Heemsen, Wilhelmstr. 4, 31627 Rohrsen statt. Die Bekanntmachung zu den frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen erfolgte in der Zeitung "Die Harke" am 16.03.2006.

Rohrsen, den 20.07.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 13.03.2006 bis 13.04.2006 stattgefunden.

Rohrsen, den 20.07.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Heemsen** hat am 12.06.2006 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 14.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.06.2006 bis 28.07.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 20.07.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 22.06.2006 bis 28.07.2006 stattgefunden.

Rohrsen, den 20.07.2006
gez. Meyer 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 06.03.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 20.07.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 "HAUPTSTRASSE" – mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.08.2007 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 14.08.2007
gez. Meyer Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den 22.09.2009
gez. Meyer Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den 22.09.2009
gez. Meyer Gemeindedirektor

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

a

abweichende Bauweise



Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

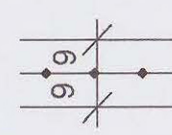


Bereich ohne Zu- und Ausfahrt



Ein- bzw. Zufahrt

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

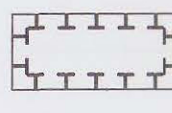


20 KV - Freileitung

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

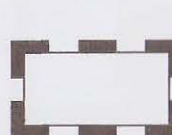


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

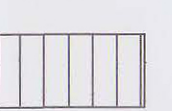
SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bauverbotszone

TEXLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße 209 vorbelastet, sodass baulicher Schallschutz wie folgt erforderlich ist:

An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Tabelle 8, Zeile 2, entsprechen. Für die der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schalldämpfender Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten sicherzustellen.

Allgemein:
Für den Lärmpegelbereich II ergibt sich ein erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß von $R_{w,er} = 30dB$. Etwaige Korrekturen müssen u.U. entsprechend DIN 4109, Tabelle 9, vorgenommen werden. Die Anforderungen an die einzelnen Außenbauteile wie Außenmauerwerk, Dachhaut und Fenster sind vom jeweiligen Flächenverhältnis abhängig. Für gängige Fensterflächenanteile können die Angaben der DIN 4109, Tabelle 10, übernommen werden.

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 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 zu erhalten.

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

Zur Gestaltung des nördlichen Siedlungsrandes ist im Bereich des Pflanzgebietes eine 3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen. Im Bereich der Schutzzone der 20-KV-Freileitung sind nur Straucharten zu verwenden. Die Hecken sind wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

4. **Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Die Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Führt das Erhaltungsgebot für Einzelbäume im Einzelfall zu unangemessenen Einschränkungen der baulichen Entwicklung ist ausnahmsweise eine Ersatzpflanzung zulässig (Hochstamm, STU 18-20 cm). Pflanzenarten sind der Liste 1, Bäume I. Ordnung zu entnehmen.

5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsflächen folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

5.1 **Maßnahme 1: Herstellung einer Streuobstwiese - 3.750 m²**

Entlang der B 209 ist auf den ehemaligen Grünlandflächen eine Streuobstwiese zu entwickeln. Die vorhandenen Heckenstrukturen bilden die Grenze der Obstwiesenutzung nach Nordwesten. Die vorhandene Eiche ist zu erhalten. Die Streuobstwiese ist wie folgt herzustellen:
Die Ackerflächen sind zu Grünland zu entwickeln (Pflügen, Fräsen, Drillen, Ersteinssaat einer standortangepassten Saatgutmischung). Auf der Wiesenflächen sind über die gesamte Fläche verteilt mindestens 37 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Pflanzqualität Hochstamm, mehrjährige Veredlung, Stammumfang in einem Meter Stammhöhe mindestens 7 cm, mindestens 4 kräftige Triebe einschließlich eines Leittriebs. Pflanzenarten sind der Liste 3 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen, vor Beeinträchtigungen (Wildverbiss, Wühlmäuse) zu schützen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflege:
Das Grünland ist 2 x pro Jahr zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd erfolgt nach dem 15.06. eines jeden Jahres.

5.2 **Maßnahme 2: Herstellung extensiver Grünlandflächen - 5.350 m²**

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich der Ausgleichsflächen sind extensive Grünlandflächen zu entwickeln.

Die Wiese ist wie folgt herzustellen:
Die Ackerflächen sind zu Grünland zu entwickeln (Pflügen, Fräsen, Drillen, Ersteinssaat einer standortangepassten Saatgutmischung).

Pflege:
Es gelten die Leitlinien für Grünlandbewirtschaftungsverträge zum Schutz des Weißstorchs im Landkreis Nienburg

5.3 **Maßnahme 3: Freiwachsende Hecke - 550 m²**

Zur Gestaltung des Übergangsbereiches zu den bebauten Flächen des Mischgebietes ist auf den Flächen der Maßnahme 3 eine 3-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen.

Die Hecken sind wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Reihenabstand und Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; mindestens alle 8 m ist ein Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, 100 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 2 zu entnehmen. Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

5.4 **Maßnahme 4: Gewässerandstreifen (10 m Breite) mit Kopfbaumreihe am Schipseggraben - 550 m²**

Entlang des Schipseggrabens ist ein 10 m breiter Gewässerandstreifen zu entwickeln. Die Ackerflächen sind zu Grünland zu entwickeln (Pflügen, Fräsen, Drillen, Ersteinssaat einer standortangepassten Saatgutmischung). Auf diesem Randstreifen sind 10 Kopf-bäume zu pflanzen. Zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung mit Großgeräten ist ein Pflanzabstand von 7m vom Gewässer vorzusehen.

6. **Abweichende Bauweise** § 22 Abs.4 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baukörperlängen von mehr als 50 m zulässig.

HINWEIS

1. **Bodendenkmale** § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzes sind hierbei zu beachten.

PFLANZLISTE ZU DEN PFLANZGEBOTEN

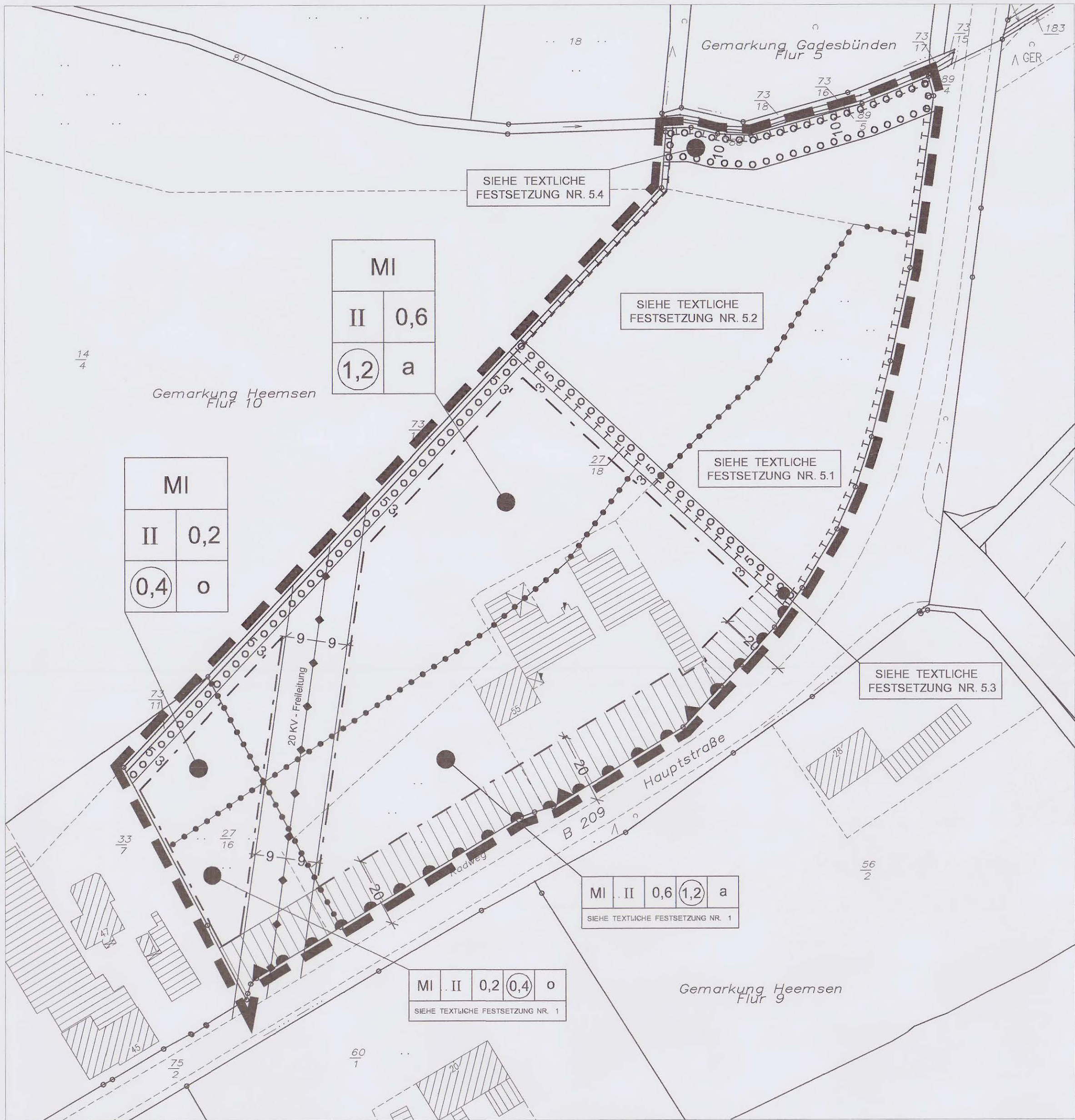
Liste Nr. 1: Standortgerechte Gehölze

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Liste Nr. 2: Regionaltypische Obstsorten

Kernobst
Apfelsorten
Graue Herbstrenette
Dülmener Rosenapfel
Prinzenapfel/Glockenapfel
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Gelber Edelapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Boskoop
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Couleons Renette
Purpurroter Cousinot
Boikenapfel
Bohnapfel
Roter Eiderapfel
Luxemburger Renette

Birnen
Westfälische Glockenbirne/Speckbirne
Gute Graue
Köstliche aus Chameux
Pastorenbirne
Großer Katzenkopt/Pfundbirne



Steinobst
Süßkirschen
Burlat
Büttners Rote Knorpelkirsche
Kassins Frühe

Zwetschen, Pflaumen
Anna Späth
Bühlers Frühzwetsche
Zimmers Frühzwetsche
OntarioPflaume

Mirabellen
Mirabelle von Nancy

Renekloten
Große Grüne Renekode
Graf Althans

Liste Nr. 3: Freiwachsende Hecken

Bäume I. Ordnung
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Buche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus avium - Vogelkirsche

Sträucher
Coryllus avellana - Haselnuß
Cornus sanguinea - Hartnigel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **Bauverbotszone** § 9 Abs.6 BauGB

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStRG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbaumt zulässig.

2. **Freileitung** § 9 Abs.6 BauGB

Über das Plangebiet verläuft eine 20KV-Freileitung der e-on/Avacon. Die Breite des Schutzbereiches beträgt 18,00 m, d.h. jeweils maximal 9,00 m von der Leitungsachse nach beiden Seiten. Bauvorhaben jeglicher Art sind mit der e-on/Avacon AG, Betrieb Nienburg, Bürgermeister-Stahn-Wall 1, 31582 Nienburg abzustimmen.

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 15° 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, -Pflanzen 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% sind andere Materialien 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 anderen Materialien bestehen.

RECHTSGRUNDLAGE

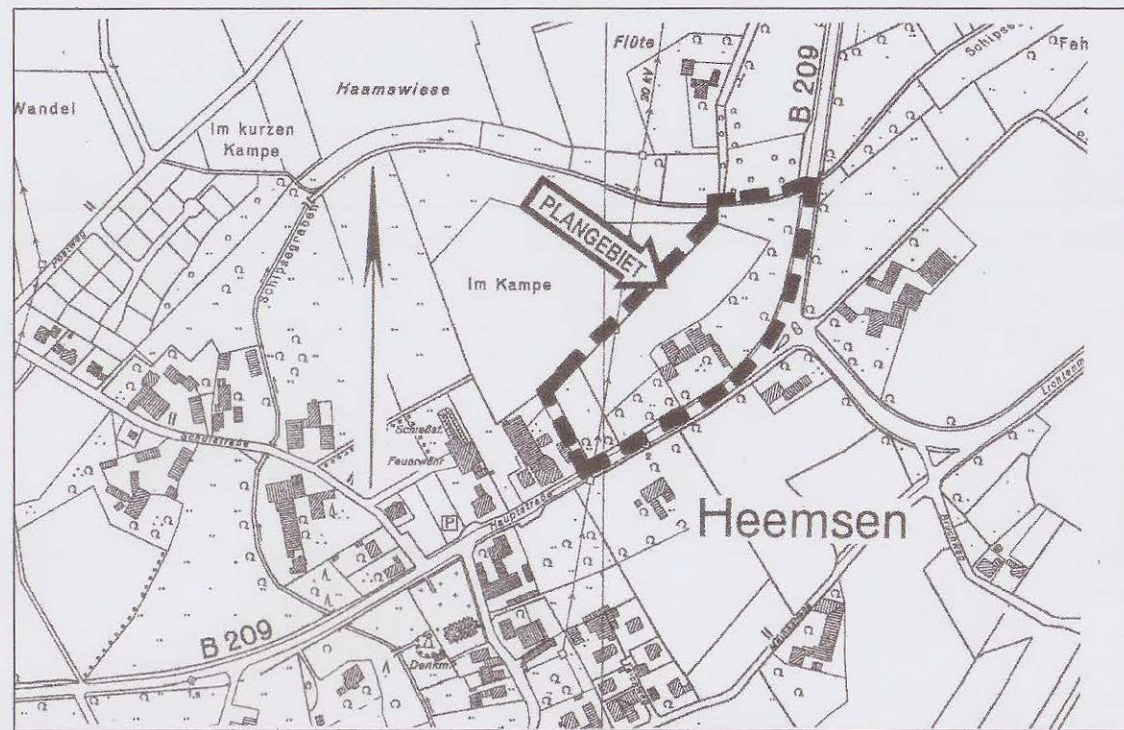
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung



GEMEINDE HEEMSEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 9
"HAUPTSTRASSE"
- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG -



- ABSCHRIFT -

Stand: Aug. 2007

Bearbeitung: Felix Unger

Originalmaßstab : 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

wacholderweg 13 / 31608 markkliche
tel. 05021911211
fax. 05021910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf u n g e r
dpl - ing.
architekt