



**GEMEINDE HEEMSEN**  
**SAMTGEMEINDE HEEMSEN**  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

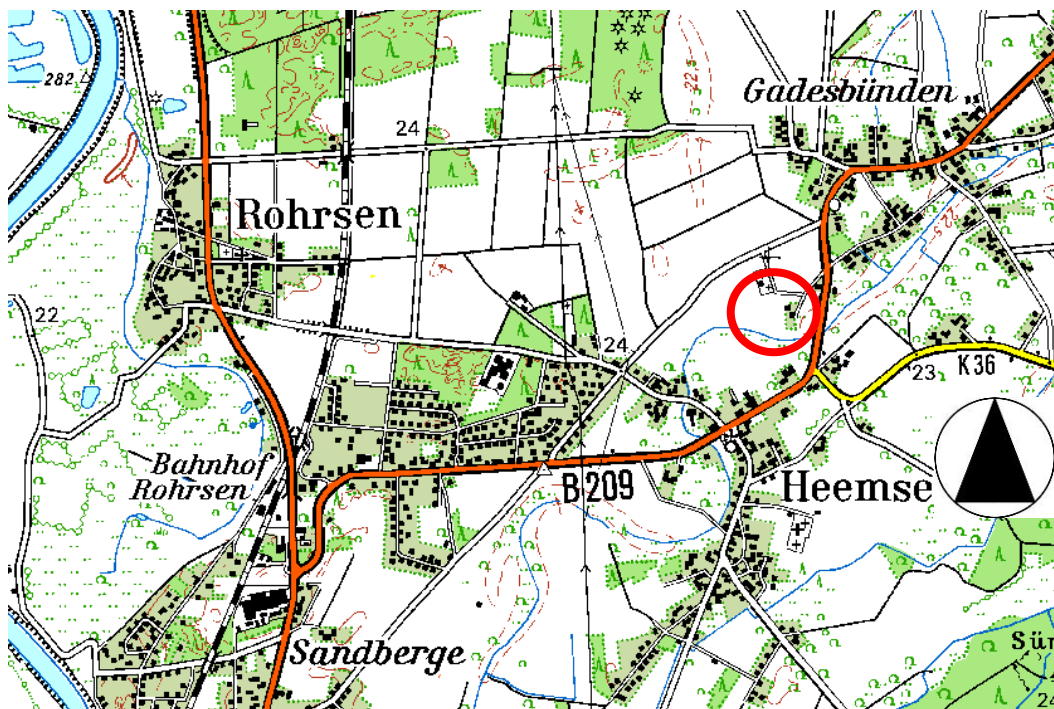
# B E B A U U N G S P L A N

**Nr.9**

**„HAUPTSTRASSE“**

— 2. Änderung —

— Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB —



# ABSCHRIFT

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - wacholderweg 13 - 31608 marklohe

# Impressum

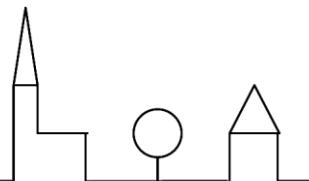
**Auftraggeber:** NI-SH-Immobilien  
Verwaltungs GmbH+COKG  
Gadesbünden 120  
31622 Heemsen

**Stand :** Januar 2021

**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

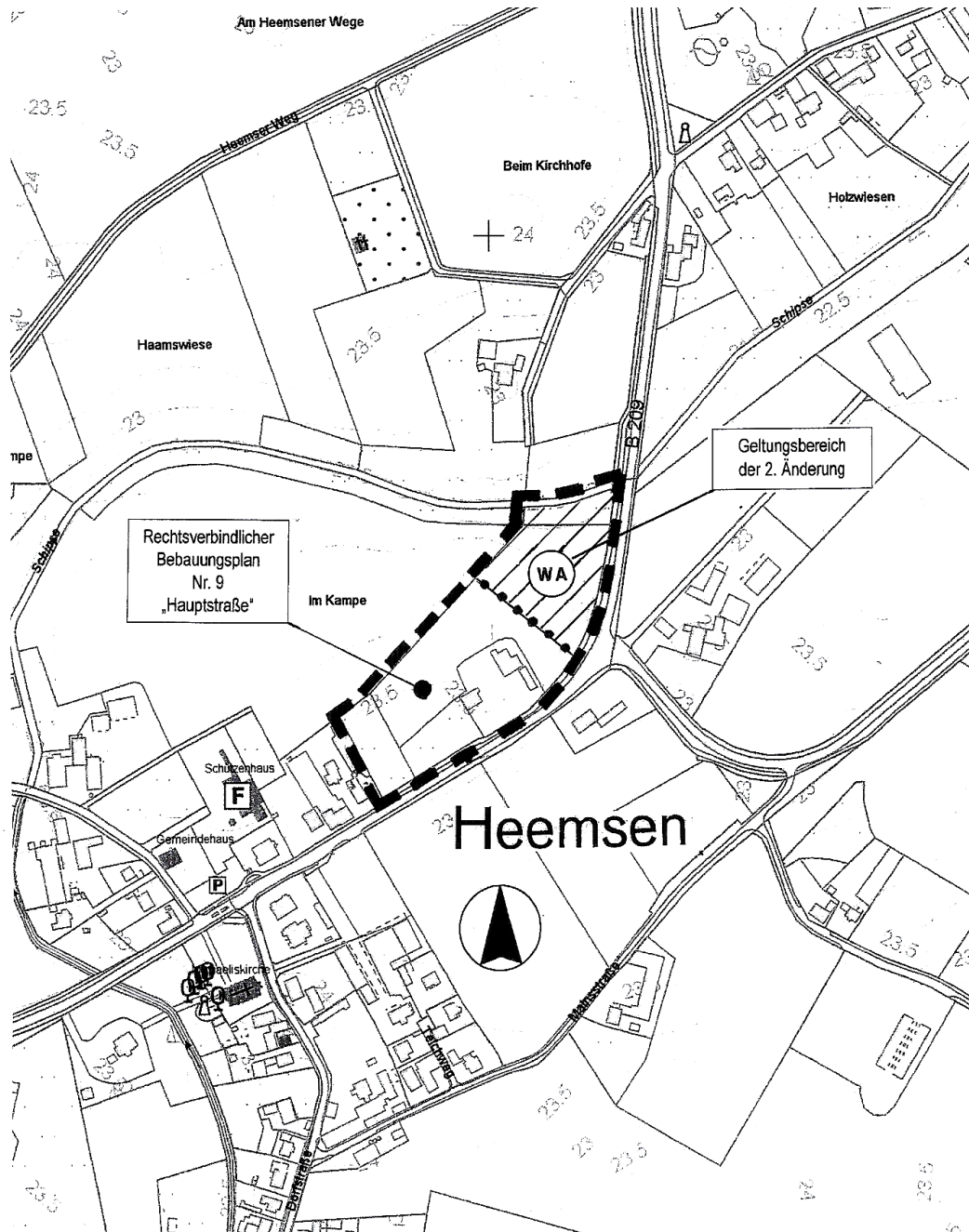
Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen

## RECHTSGRUNDLAGEN

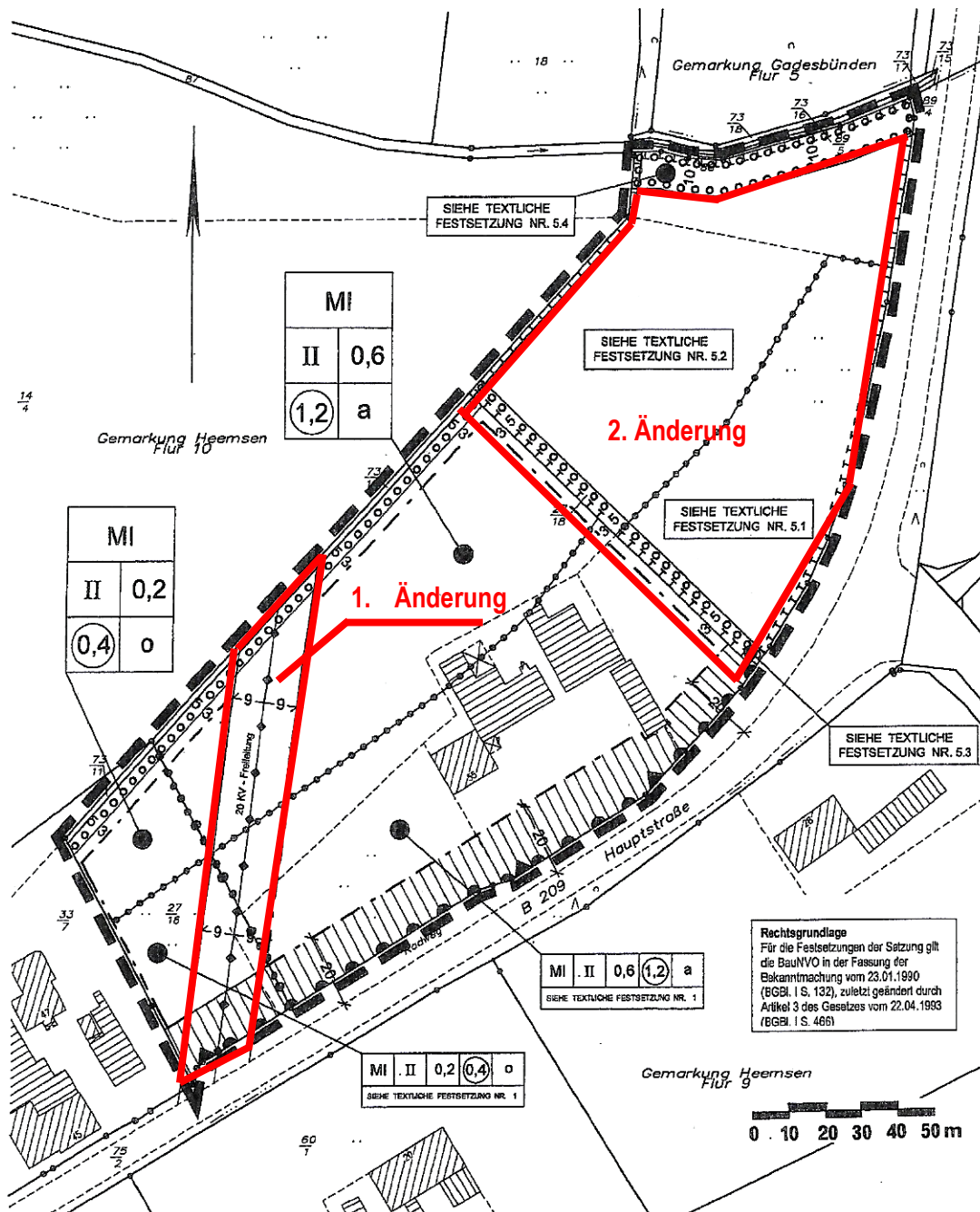
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



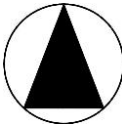
# PLANZEICHNUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES MIT KENNZEICHNUNG DER 1. UND 2. ÄNDERUNG



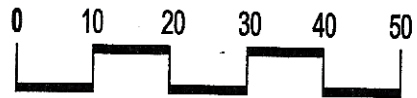
## PLANZEICHNUNG

### Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786),



Originalmaßstab 1 : 1000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

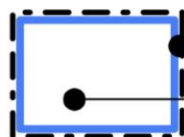
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6 m max. Höhe der Traufe

FH = 10 m max. Höhe des Firstes

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

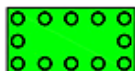
0 offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

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



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



zu erhaltender Baum

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 des Bebauungsplans



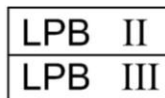
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nutzungs-  
 beschränkung oder für Vorkehrungen zum  
 Schutz gegen schädliche  
 Umweltein-schränkungen im Sinne des  
 Bundesimmissionsschutzgesetzes



Bauverbotszone



Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe



Bereich ohne Eln-u. Ausfahrt

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO

Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 10,00 m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine, Antennen und sonstige Dachaufbauten sind nicht zu berücksichtigen.

Als Bezugsebene für die Ermittlung der Frauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (B 209).

Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 2. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße 209 vorbelastet. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche (LPB) II und III. Aufgrund der Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte ist das Plangebiet als „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes“ gekennzeichnet.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsgesetzes“ befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis kann pauschal, wie nachfolgend beschrieben, erfolgen.

Für die Lärmpegelbereiche auf der Basis der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) gilt:

#### Lärmpegelbereich II

An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen. Für die der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten sind keine Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

#### Lärmpegelbereich III

An allen der Bundesstraße zugewandten und um bis zu 90° abgewinkelten Fronten von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, Zeile 3 entsprechen.

An allen der Bundesstraße abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den LPB II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, Zeile 2 entsprechen.

### Allgemein gilt:

- a) Die Anforderungen an den passiven Schallschutz können verringert werden, wenn rechnerisch nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maß erforderlich sind. Das gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudefronten.
- b) Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räume bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
- c) Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ sind auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von  $h = 2$  m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Raumart		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,reg}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	>80	2)	2)	50

Auszug „Tabelle 8 der DIN 4109“ Jahrgang 1989

### 3. 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.

#### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

##### **Baumpflanzungen**

Pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 10-12 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

##### **Freiwachsende Hecke**

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist 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 Pflanzliste 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. Flächen für Bindung von Bepflanzungen und für die von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Der mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Baum (Eiche) im Plangebiet ist in seinem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei natürlichem Ausfall zu ersetzen (Pflanzenarten siehe Pflanzliste, Bäume I. Ordnung; Pflanzqualität hier mind. 18-20 cm).

##### **Pflanzliste:**

##### **Bäume I. Ordnung**

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

##### **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogelkirsche

##### **Sträucher**

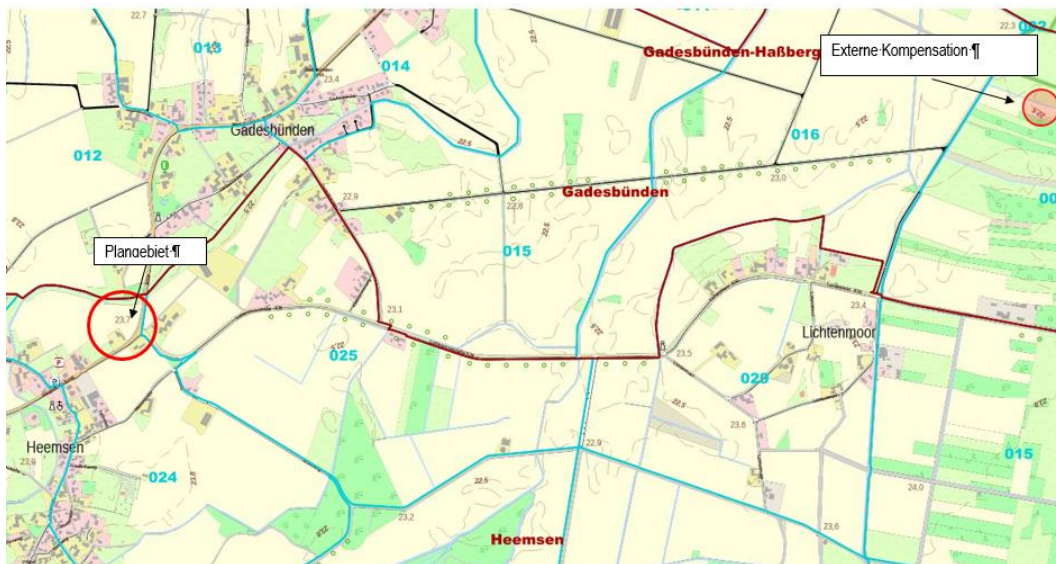
Coryllus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

## HINWEISE

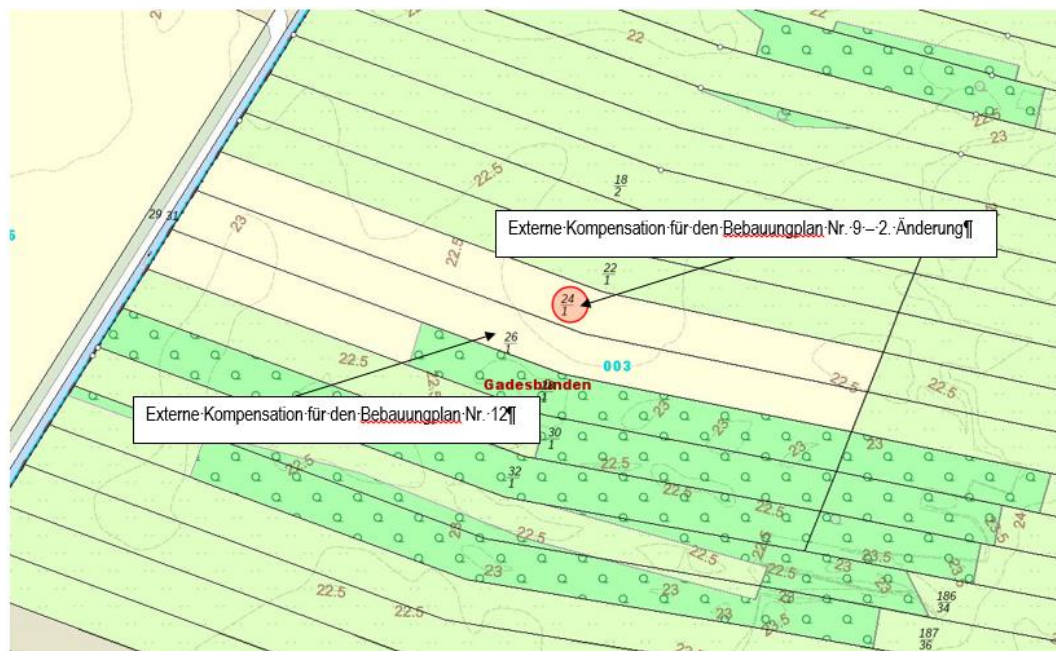
### 1. Externe Kompensation

**Kompensationsfläche** Als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Flurstück 24/1 der Flur 3 der Gemarkung Gadesbünden zur Verfügung gestellt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 11.074 m<sup>2</sup>.

Das südlich gelegene Flurstück 26/1 ist als Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 12 "Dammwiesen" gesichert. Maßnahme und Bewertung orientieren sich an dieser Fläche.



Lage der Kompensationsflächen



Lage der Kompensationsfläche

**Kompensationsmaßnahme** Als Kompensationsmaßnahme ist die dauerhafte Extensivierung der Grünlandnutzung vorgesehen. Zur Bewirtschaftung des Grünlandes gelten folgende Regelungen:

Bewirtschaftungsauflagen

Zur Erhaltung bzw. Schaffung von Dauergrünland ist die Fläche unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:

- kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwischennutzung oder Neueinsaat),
- keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.)
- keine Veränderungen der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
- keine Bewirtschaftung der Flächen vor dem 15.06.; kurzrasige Mahd der Fläche ab dem 15.06. in zwei bis drei Mähdurchgängen pro Jahr.
- Mäharbeiten sind von innen nach außen oder nur von einer Seite her durchzuführen. Entlang von Hecken und Gehölzbeständen ist ein zusammenhängender Streifen von mindestens 2,50 m Breite bis zum 01.08. stehenzulassen,
- die Flächen dürfen nach dem o.g. Mähzeitpunkt als Standweide (keine Portions- bzw. Umtriebsweiden) mit bis zu 3 Stück Rindvieh je ha genutzt werden. Die Weidefläche für 1 Rind muss mind. 0,33 ha betragen. Bei Nachbeweidung ist eine Stickstoffdüngung von max. 40 kg/ha und Jahr zulässig. Eine Einzäunung ist in einem Abstand von mind. 2,50 m Breite zu Hecken bzw. sonstigen Gehölzbeständen zu setzen,
- während der ersten drei Jahre ist die Verwendung jeglicher Düngung (organischer und mineralischer) untersagt. Sollte nach Ablauf dieser Frist bzw. schon vorher, eine Grünlanderhaltungsdüngung erforderlich werden, ist diese im Einvernehmen mit dem Landkreis Nienburg/Weser, Amt für Wasserwirtschaft und Naturschutz, nach Art und Umfang festzulegen; das Aufbringen von Gülle ist nicht statthaft,
- die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- die Flächen (auch Teilflächen) dürfen nicht unbewirtschaftet liegengelassen werden. Sie sind zum Winterhalbjahr kurzrasig zu hinterlassen. Anfallendes Mähgut darf grundsätzlich nicht auf der Fläche verbleiben. Ausnahmen sind nach Einzelabsprache möglich.
- zur Ansaat ist eine Saatgutmischung Landschaftsrasen mit Kräutern (z.B. RSM 7.1.2) zu verwenden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen muss spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) erfolgen.

#### Bewertung der Kompensation:

Tabelle 3: Bestand Kompensation				
Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m²	Gesamtwert	Einzelflächenwert
AC	Acker	11.074	1	11.074
	<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>11.074</b>		<b>11.074</b>
Tabelle 4: Planung Kompensation				
Code	Biotoptyp (Osnabrücker Kompensationsmodell)	Fläche in m²	Gesamtwert	Einzelflächenwert
GE	extensives Grünlandnutzung nach Nutzungsvereinbarungen	11.074	2	22.148
	<b>Gesamtflächenwert</b>	<b>11.074</b>		<b>22.148</b>

In der Übersicht ergibt sich entsprechend folgendes Bild:

Bestand	11.074 Werteinheiten
Planung	22.148 Werteinheiten
<b>Defizit</b>	<b>11.074 Werteinheiten</b>

Mit den Maßnahmen auf der externen Flächen können 11.074 Werteinheiten ausgeglichen werden.

**Ausgleichszahlung:** Das über das Aufwertungspotential der externen Kompensationsflächen hinausgehende Kompensationserfordernis von **1.096 Werteinheiten** (12.170 minus 11.074) erfolgt durch Festsetzung einer Ausgleichszahlung zur Finanzierung von Kompensationsmaßnahmen des Landkreises Nienburg/Weser.

**Sicherung der Kompensation:** Die Sicherung der externen naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Heemsen sowie über die Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Die Modalitäten zur Ausgleichszahlung werden ebenso über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde gesichert.

## 2. 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.

## 3. 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.

**3.1. Artenschutzrechtliche Bestimmungen auf der Umsetzungsebene:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind

zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Satzung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

**3.2. 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 Verbotsstatbeständen 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 Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

**3.3 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.

**2.4. Außenbeleuchtung (Insektenschutz):** Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

#### **4. Bodendenkmalschutz**

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

#### **5. Vorschriften/DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften bzw. DIN-Normen liegen bei der Gemeinde zur Einsicht vor.

#### **6. Bodendenkmalschutz**

Die Untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass aus dem weiteren Umfeld des Plangebietes archäologische Fundstellen bekannt sind. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebungen nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722 / 9566-15 oder Email: [lau@schaumburgerlandschaft.de](mailto:lau@schaumburgerlandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 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 20 m, gemessen vom äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heemsen den Bebauungsplan Nr. 9 „Hauptstraße“ – 2. Änderung als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 08.03.2021

gez. Koch  
Bürgermeister

Siegel

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Hauptstraße“ – 2. Änderung - beschlossen.

Rohrsen, den 08.03.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Heemsen - Gemarkung Heemsen – Flur 24  
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 26.01.2019).

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, den 11.03.2021

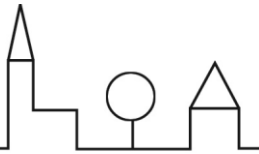
gez. Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

weichselweg 5 / 31608 marklohe  
tel. 05021/911211  
fax 05021/910002  
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt



---

Marklohe, den 18.01.2021

## BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat am 17.11.2020 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 04.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.12.2020 bis einschließlich 14.01.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 08.03.2021

---

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.12.2020 bis 14.01.2021 stattgefunden.

Rohrsen, den 08.03.2021

---

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 08.03.2021

gez. Wölke  
Gemeindedirektorin

## IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 „Hauptstraße“ – 2. Änderung - ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 11.03.2021 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 11.03.2021

gez. Wölke  
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