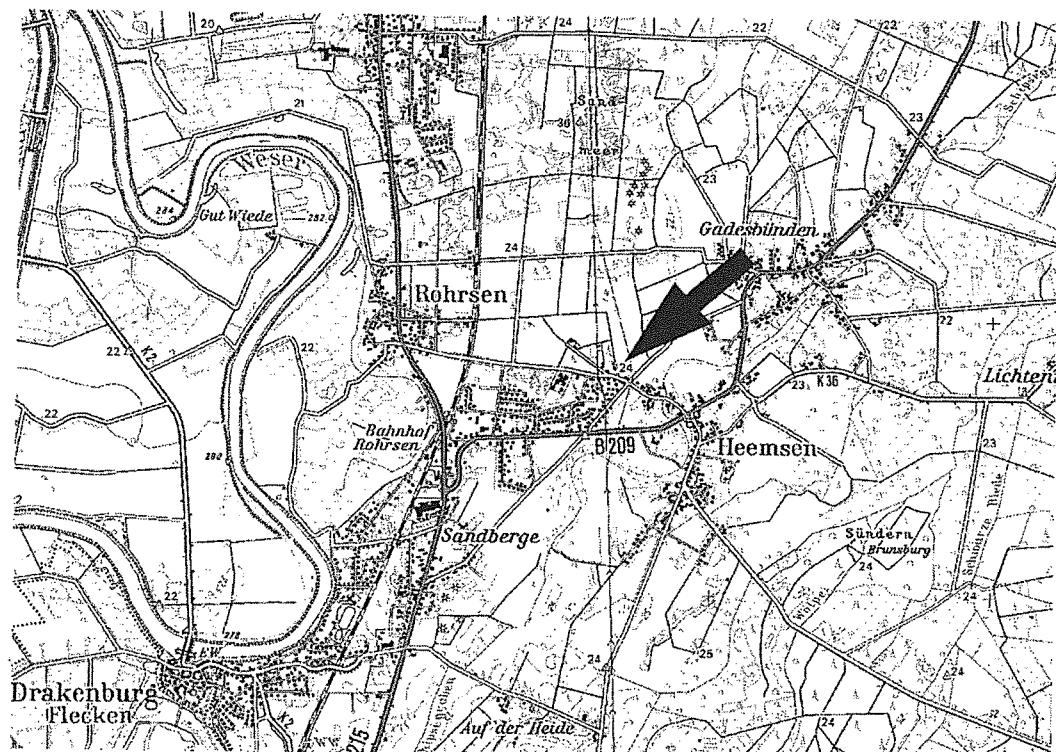




GEMEINDE HEEMSEN
SAMTGEMEINDE HEEMSEN
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr.10
„AM GINSTERWEG“



Abschrift

Impressum

Auftraggeber:

Lange & Lossau
Baubetreuungs GmbH
Verd. Landstr. 277
31582 Nienburg

Stand:

Juni 2009

Bearbeitung:



wacholderweg 13 / 31608 marklohe
tel. 05021/911211
fax 05021/910002
eMail: Rolf.Unger@t-online.de

rolf unger
dipl.-ing.
architekt

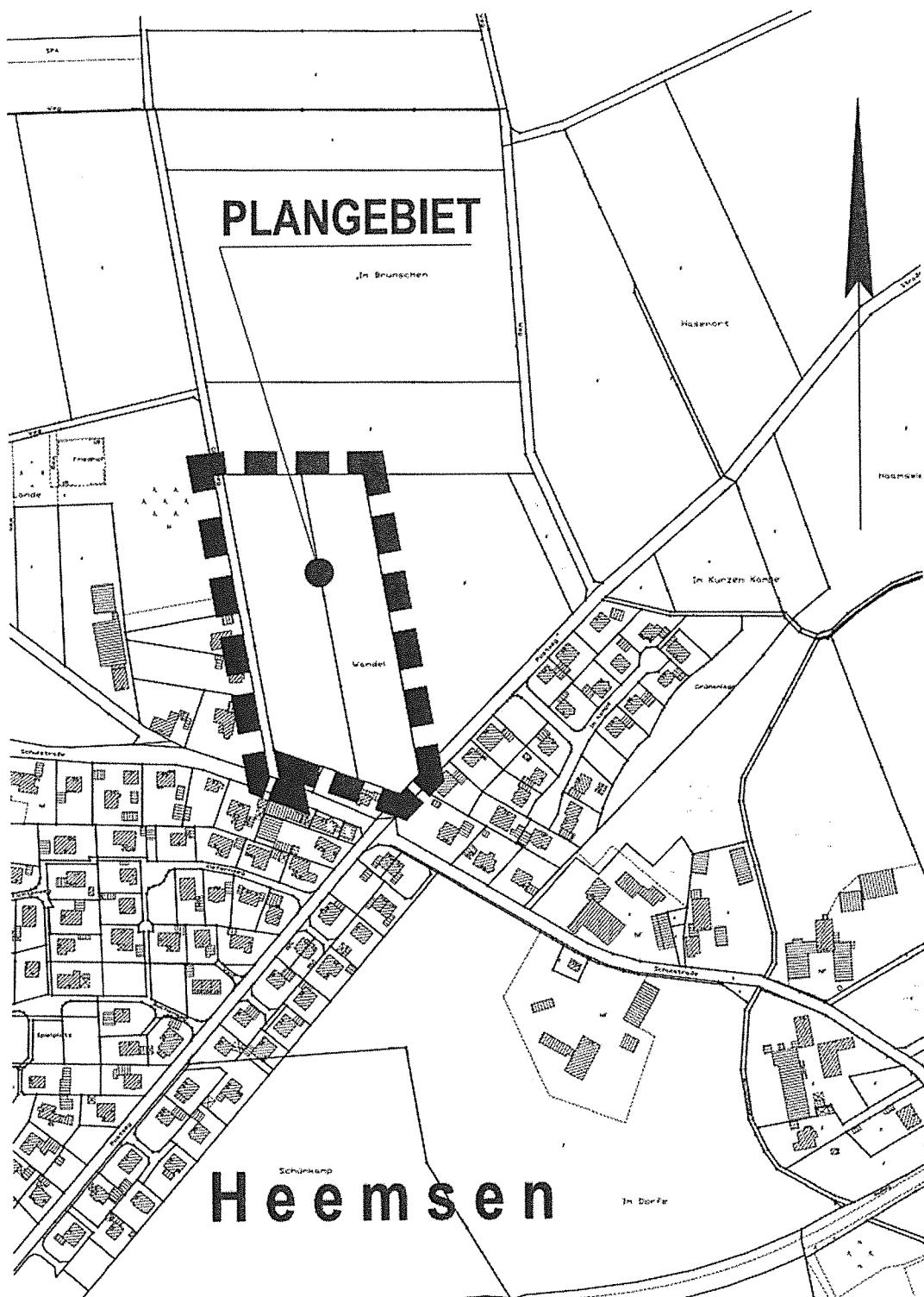
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Heemsen

RECHTSGRUNDLAGEN

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

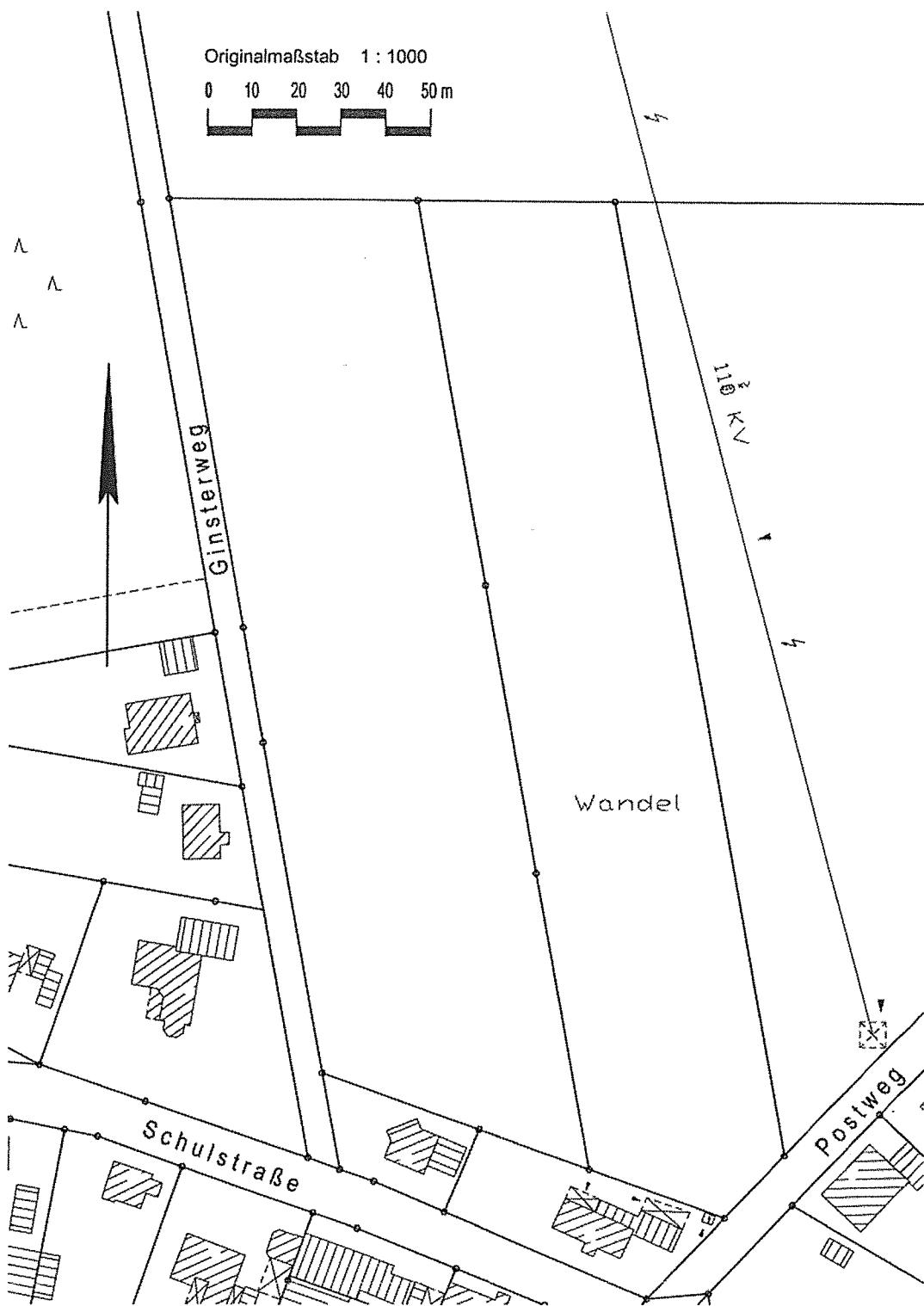
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



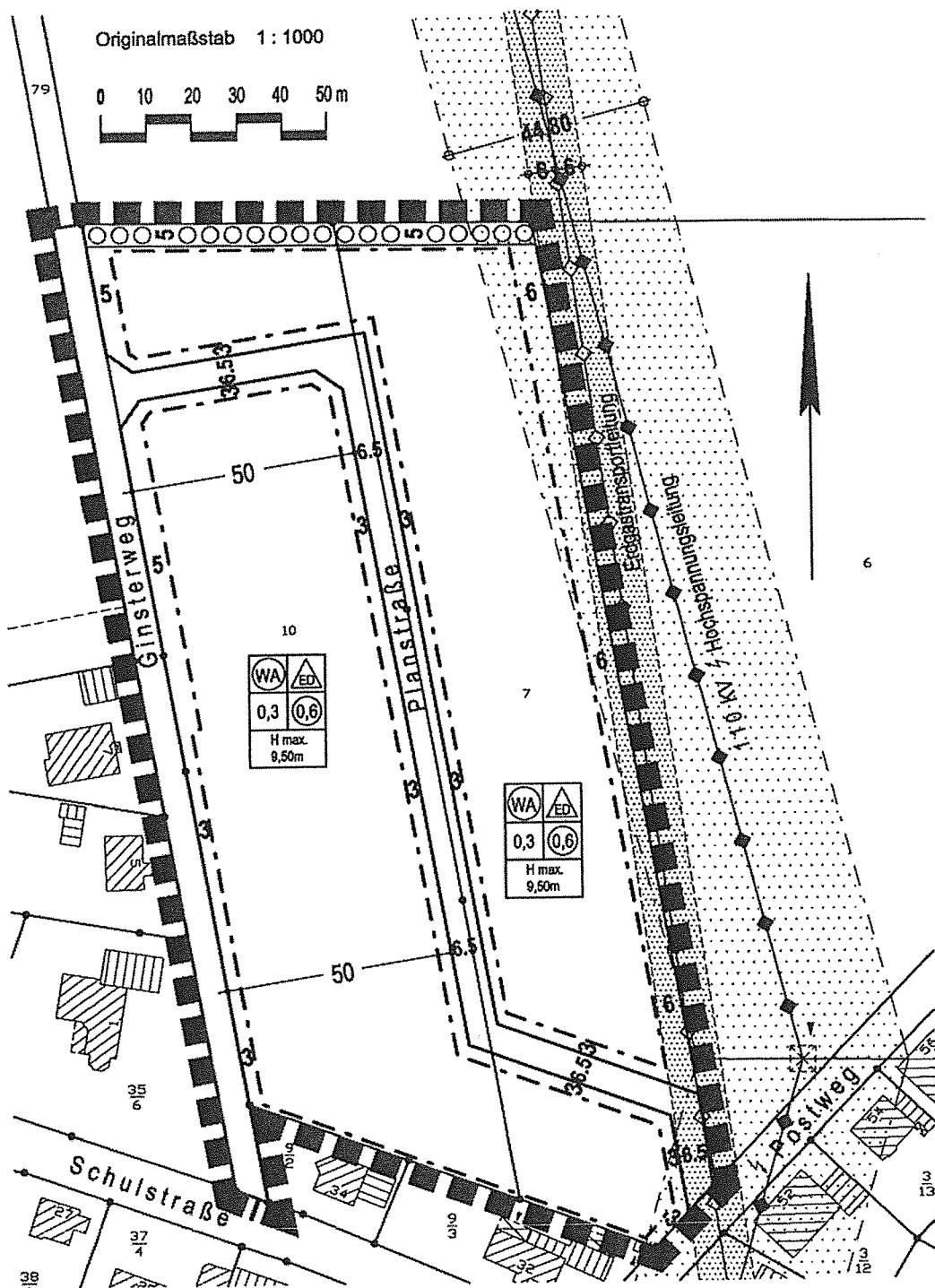
PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



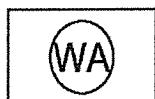
PLANZEICHNUNG

Rechtsgrundlage
Für die Festsetzungen der Satzung gilt
die BauNVO in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch
Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,6

Geschossflächenzahl (GFZ)

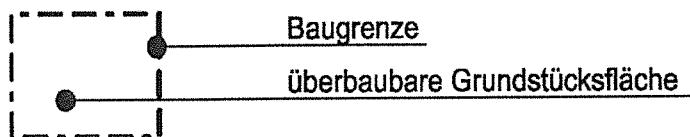
H max.

max. Höhe der Baukörper über ausgebauten
Zustand der Planstraße / Am Ginsterweg

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



VERKEHRSFLÄCHEN

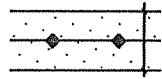


Straßenverkehrsfläche

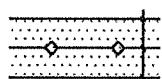


Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

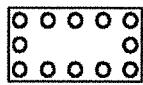


110 KV - Hochspannungsfreileitung, oberirdisch
mit Schutzbereichen von max. 44,80 m, d.h.
jeweils 22,40 m von der Leitungsachse



Erdgastransportleitung mit 12,00 m Bauverbots-
schutzstreifen, d.h. jeweils 6 m von der
Leitungsachse

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anschluss der Baugrundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Pro Baugrundstück, das an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist nur eine, max. 6,00 m breite Zufahrt zulässig.
2. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens § 9 Abs.2 BauGB
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) darf die Höhe von max. 0,50 m über der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen, gemessen an der Straßenkante in der Mitte der Grundstücksgrenze nicht überschreiten.
3. Nebenanlagen § 14 BauNVO
Außer im Schutzbereich der Erdgastransportleitung sind Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundsstücksflächen zulässig.
4. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
Baugrundstück
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 zu erhalten.

Straßenraum

Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über begrünte Mulden zu versickern. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die mit einem Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sind mit 3-reihigen frei wachsenden Hecken in einer Mindestbreite von 5,00 m wie folgt herzustellen:
Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 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, 3xv 150 - 250 cm) zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 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.

Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn innerhalb der Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

HINWEISE

1. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

1.1. Maßnahmen im nordwestlich angrenzenden Wald

Um Beeinträchtigungen der Waldbereiche zu vermeiden und zu mindern, sind im an die Wohnbauflächen angrenzenden Waldbereich (Flurstück 30/5 der Flur 13) folgende Maßnahmen vorgesehen:

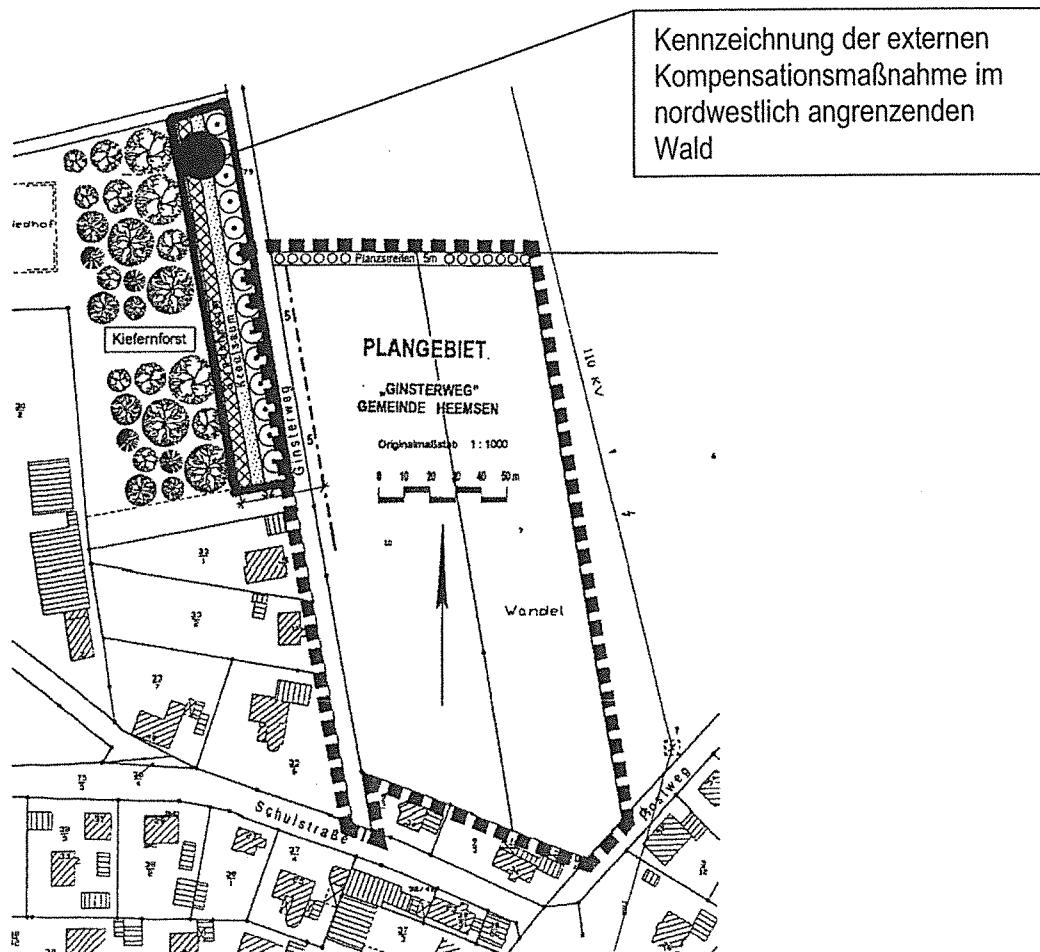
- Fällung des Kiefernbestandes auf einer Breite von 20m westlich des Ginsterweges
- Erhalt der Eichenreihe westlich des Ginsterweges, Entwicklungsziel Eichenreihe auf extensiver Wiesenfläche – Breite 10m
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes ((Strauchsau – 5m, Krautsau - 5m)

Der Aufbau des Waldrandes orientiert sich an folgendem Schema:

- Krautsau - Sukzessionsfläche auf einer Breite von 5 m. Eine Mahd der Flächen ist nicht vorgesehen.
- Waldrand - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern.

Für den Strauchsau sind Pflanzen in der Pflanzqualität mindestens 50 – 80 cm zu verwenden. Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 1 m. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die Pflanzung ist hochwilsicher einzuzäunen. 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.



1.2 Externer Ausgleich

Der erforderliche externe Ausgleich sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht als auch der forstliche Ausgleich ist im Rahmen der Bereitstellung von Ausgleichsmaßnahmen im Flurbereinigungsverfahren Heemsen durchzuführen. Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahmen müssen naturschutzfachlichen Zielen dienen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser entsprechend abgestimmt sein. Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich in Höhe von 7.579 Werteneinheiten ist dabei im Kompensationsflächenpool „Randbereich NSG LÜ 17 – Lichtenmoor“ umzusetzen. Hierfür ist der in der Bewertung für die externe Ausgleichsmaßnahme ermittelte Kostenbeitrag (Naturschutz und Forst) der Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung Heemsen bis spätestens 30.09.2009 zur Verfügung zu stellen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Heemsen vertraglich geregelt.

Liste zu den Pflanzgeboten

Freiwachsende Hecken / Strauchsau Waldrand

Bäume I. Ordnung (nur außerhalb des Leitungsschutzbereiches)

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

Bäume II. Ordnung und Sträucher

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

2. Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet und in dessen Umgebung sind archäologische Bodenfunde bekannt. Im Verlauf der geplanten Baumaßnahmen ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Die Erdarbeiten im Zuge der Realisierung bedürfen deshalb einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 in Verbindung mit § 13 Nds. Denkmalschutzgesetz folgendes zu beachten ist:

Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten soll sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich angezeigt werden. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser sowie an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege zu richten.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu 2 Wochen einzuräumen. Ungeachtet der Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich unerwarteter Funde. Die möglicherweise auftretenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der archäologischen Denkmalpflege übernommen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Erdgasleitung § 9 Abs.6 BauGB

Östlich des Plangebietes verläuft eine Erdgastransportleitung (Nr. 17 Achim – Kolshorn), die mit seinem Schutzbereich das Plangebiet tangiert.

Die Breite des Schutzbereiches beträgt 12,00 m, d.h. jeweils max. 6,00 m von der Leitungsachse nach beiden Seiten.

Im Schutzbereich besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tief wurzelnden Pflanzen.

Aus Sicherheitsgründen ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Leitungsschutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Überwachungsbetrieb aufzunehmen:

Gasunie Deutschland
Erdgastransportbetrieb Steimbke
Am Koppelberg
31634 Steimbke

Tel. 05026 / 810

Bei technischen Rückfragen Tel. 04433 / 882815 – Herr Lohmüller

Erreichbarkeit im Büro:

Mo – Do 7.00 – 7.30 Uhr und 15.00 – 15.30 Uhr

Fr 7.00 – 7.30 Uhr

Im Störungsfall außerhalb der Dienstzeit bitte Tel. 04447 / 8090.

2. Hochspannungsleitung (110 KV) § 9 Abs.6 BauGB

Östlich des Plangebietes verläuft eine 110-KV-Hochspannungsleitung der E.ON Netz GmbH, die mit seinen Schutzbereichen das Plangebiet tangieren.

Die Breite des Leitungsschutzbereiches beträgt 44,80 m, d.h. jeweils maximal 22,40 m von der Leitungsachse (Verbindungsleitlinien der Mastmitten) nach beiden Seiten.

Sämtliche Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Anpflanzungen, Bauarbeiten etc.) sind mit dem Leitungsträger, E.ON Netz GmbH Betriebszentrum Lehrte, Eisenbahnlängsweg 2a, 31275 Lehrte, abzustimmen.

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 den Bebauungsplan Nr. 10 "AM GINSTERWEG" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 30.06.2009

gez. Bruchmann

Stellv. Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 22.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "AM GINSTERWEG" beschlossen.

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Heemsen, Flur 13

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: Juni 2008). 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. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

31582 Nienburg (Weser), den 19.06.2008

Spindler
Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

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



Marklohe, den 06.02.2009

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 18.07.2008 bis 15.08.2008 im Rathaus der Samtgemeinde Heemsen, Wilhelmstr. 4, 31627 Rohrsen statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 09.07.2008

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 18.07.2008 bis 15.08.2008 stattgefunden.

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat am 17.02.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 06.04.2009 bis 07.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 31.03.2009 bis 07.05.2009 stattgefunden.

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Die Gemeinde Heemsen vertreten durch den stellv. Bürgermeister, den Gemeindedirektor und der Baubetreuungs GmbH Lange & Lossau, Verdener Landstraße 277, 31582 Nienburg als Vorhabenträger haben am 18.06.2008 / 24.03.2009 gemäß § 11 Abs.1 Satz 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs.1 Satz 1 BauGB den Durchführungsvertrag geschlossen.

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 01.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10 "AM GINSTERWEG" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 23.07.2009 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 23.07.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

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

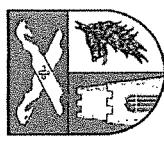
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den

Gemeindedirektor



**GEMEINDE
HEEMSEN**

**Bebauungsplan
Nr. 10
„Am Ginsterweg“**

PLANZEICHNUNG

MASSSTAB (IM ORIGINAL) : 1 : 1000

STAND : Juni 2009

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung
weselstrasse 13/15/17 marktheide
tel. 02321/911211
fax. 02321/910002
reitlinghoff@kofa.de

0 10 20 30 40 50 m

