



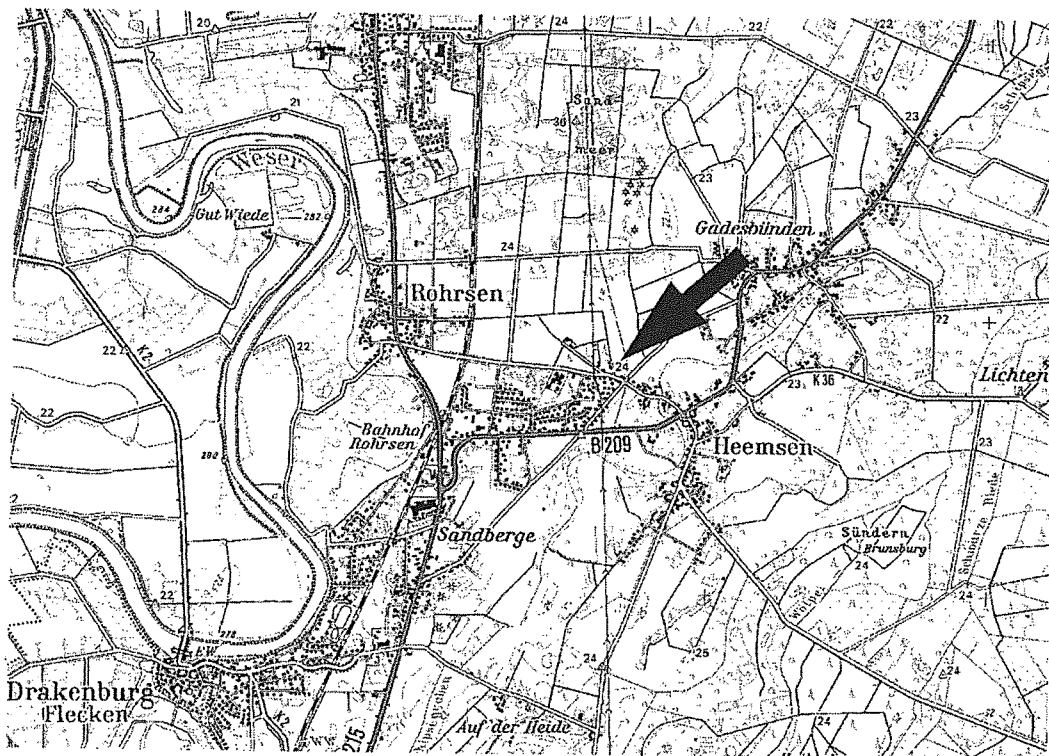
GEMEINDE HEEMSEN  
SAMTGEMEINDE HEEMSEN  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

---

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

---

Nr.10  
„AM GINSTERWEG“



# Abschrift

---

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

---

# Impressum

Auftraggeber:

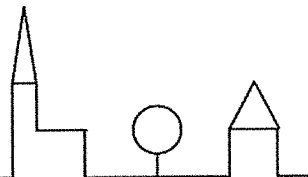
Lange & Lossau  
Baubetreuungs GmbH  
Verd. Landstr. 277  
31582 Nienburg

Stand :

Juni 2009

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

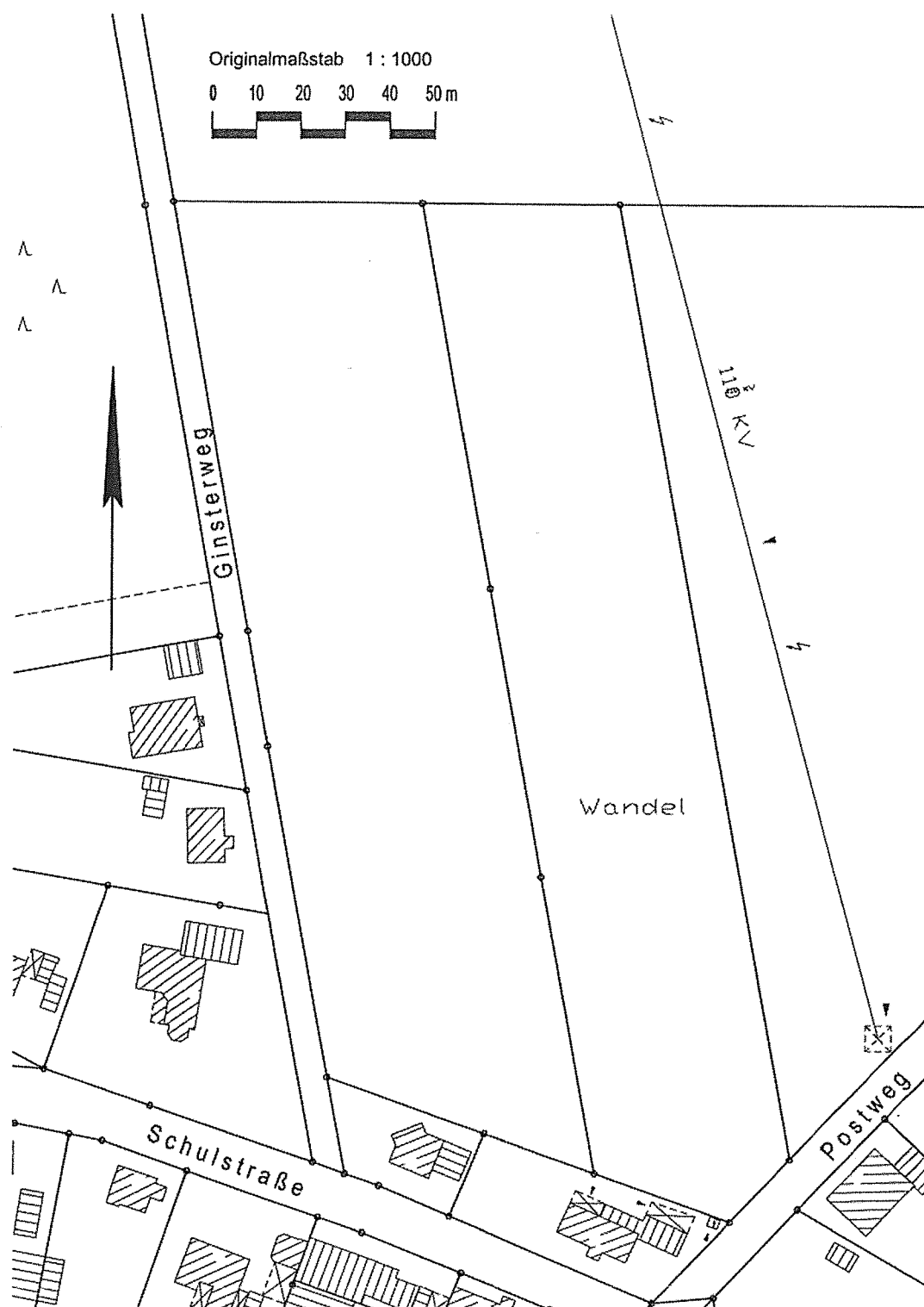
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

The map shows a planning area (PLANGEBIET) in Heemsden. The area is bounded by a dashed line. The map includes various streets, buildings, and landmarks. A north arrow is located in the upper right corner. The map is titled 'Heemsden' at the bottom.

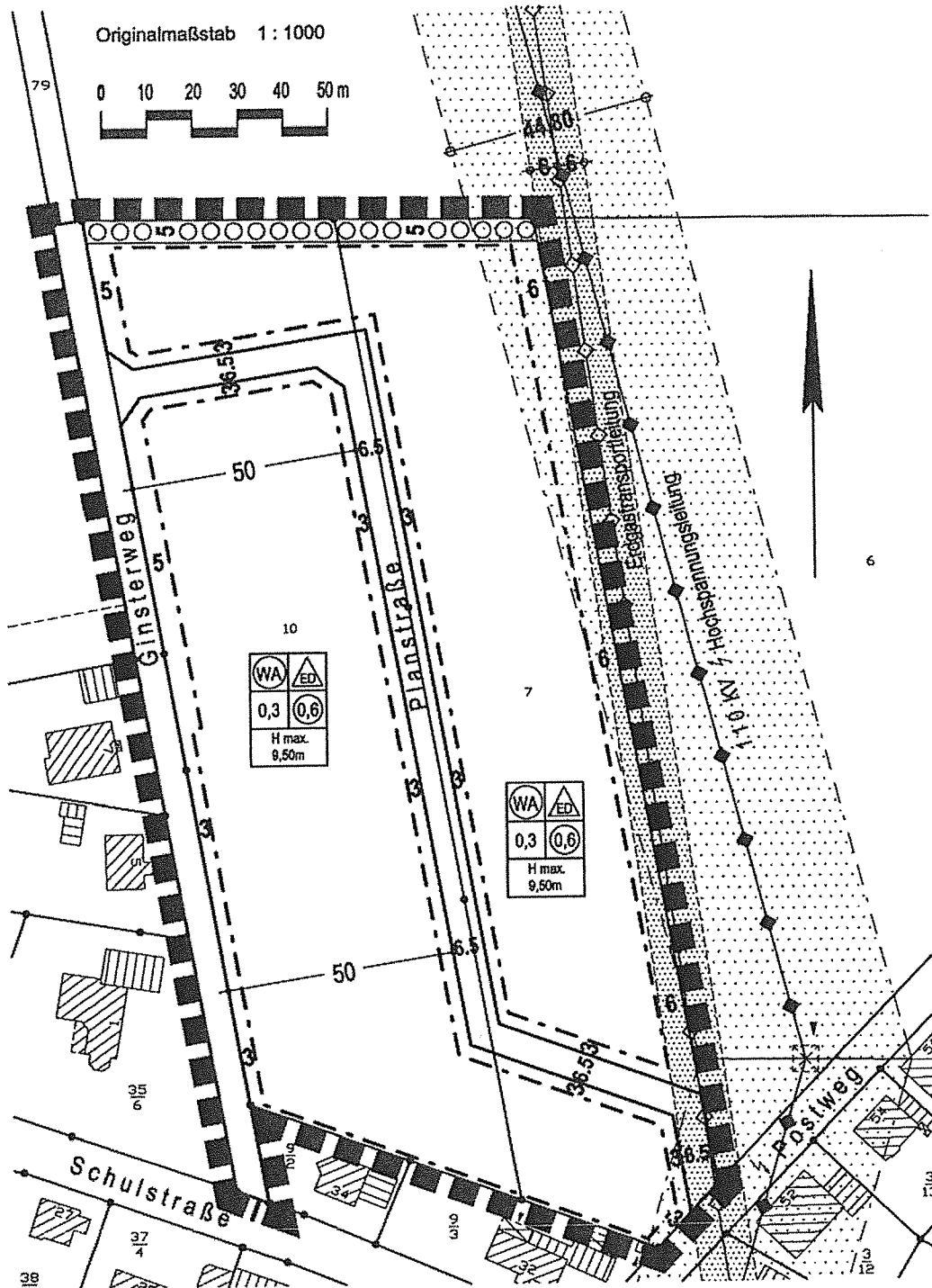
# PLANUNTERLAGE

(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)



Geschossflächenzahl (GFZ)

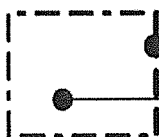
H max.

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

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### VERKEHRSFLÄCHEN

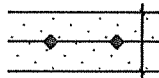


Straßenverkehrsfläche

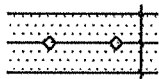


Straßenbegrenzungslinie

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

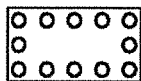


110 KV - Hochspannungsfreileitung, oberirdisch  
mit Schutzbereichen von max. 44,80 m, d.h.  
jeweils 22,40 m von der Leitungsachse



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 Grundstücksflächen 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:

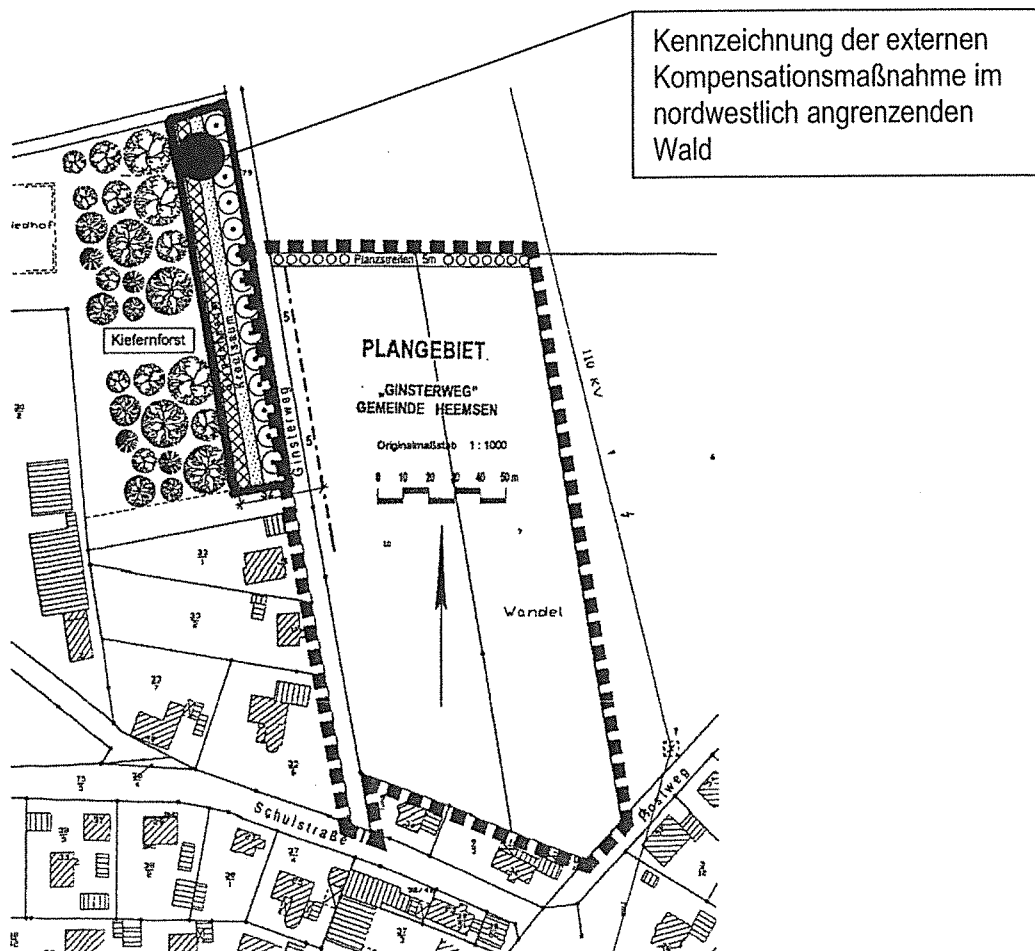
- Fällung des Kiefernbestandes auf einer Breite von 20m westlich des Ginsterweges
- Erhalt der Eichenreihe westlich des Ginsterweges, Entwicklungsziel Eichenreihe auf extensiver Wiesenfläche – Breite 10m
- Entwicklung eines gestuften Waldrandes ((Strauchsaum – 5m, Krautsaum - 5m)

Der Aufbau des Waldrandes orientiert sich an folgendem Schema:

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

Für den Strauchsaum 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. Pflanzensorten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Die Pflanzung ist hochwildsicher 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 Werteinheiten 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 Teilnehmergeinschaft 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 / Strauchsaum 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
Coryllus 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 Leitungssachse 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 Störfall 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 Leitungssachse (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

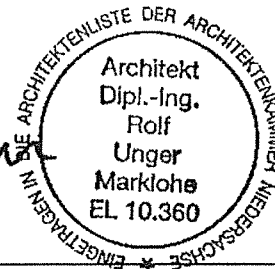
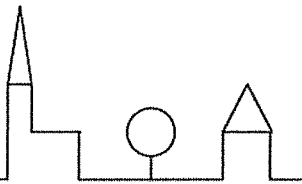


## PLANVERFASSER

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 ausgelegt.

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



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

# PLANZEICHUNG

MASSSTAB (1M ORIGINAL) : 1 : 1000

STAND: Juni 2009

