



GEMEINDE HEEMSEN  
SAMTGEMEINDE HEEMSEN  
LANDKREIS NIENBURG / WESER

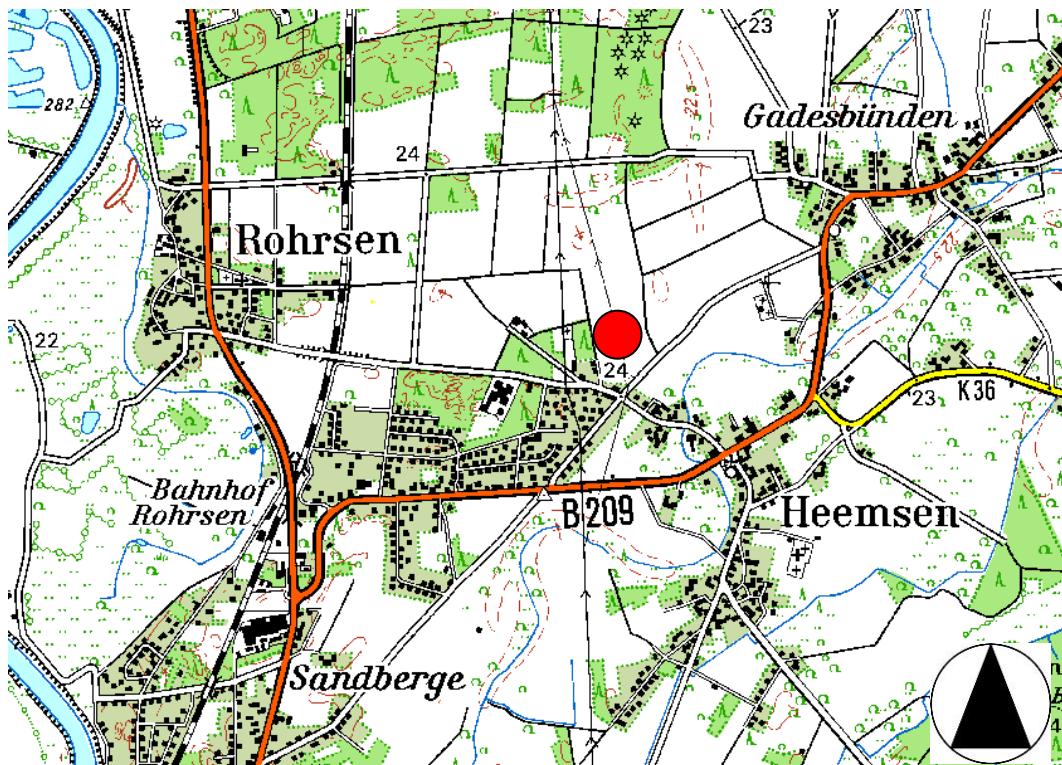
---

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

---

Nr.16  
„Wandel“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 der Niedersächsischen Bauordnung  
Im Verfahren gemäß § 13 b BauGB



# ABSCHRIFT

---

planungsbüro für architektur stadt- und raumplanung  
r. unger - weichselweg 5 - 31608 marklohe

---

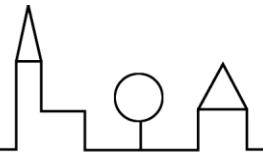
## Impressum

**Stand :** Januar 2021

### Bearbeitung:

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

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



rolf unger  
dipl. – ing.  
architekt

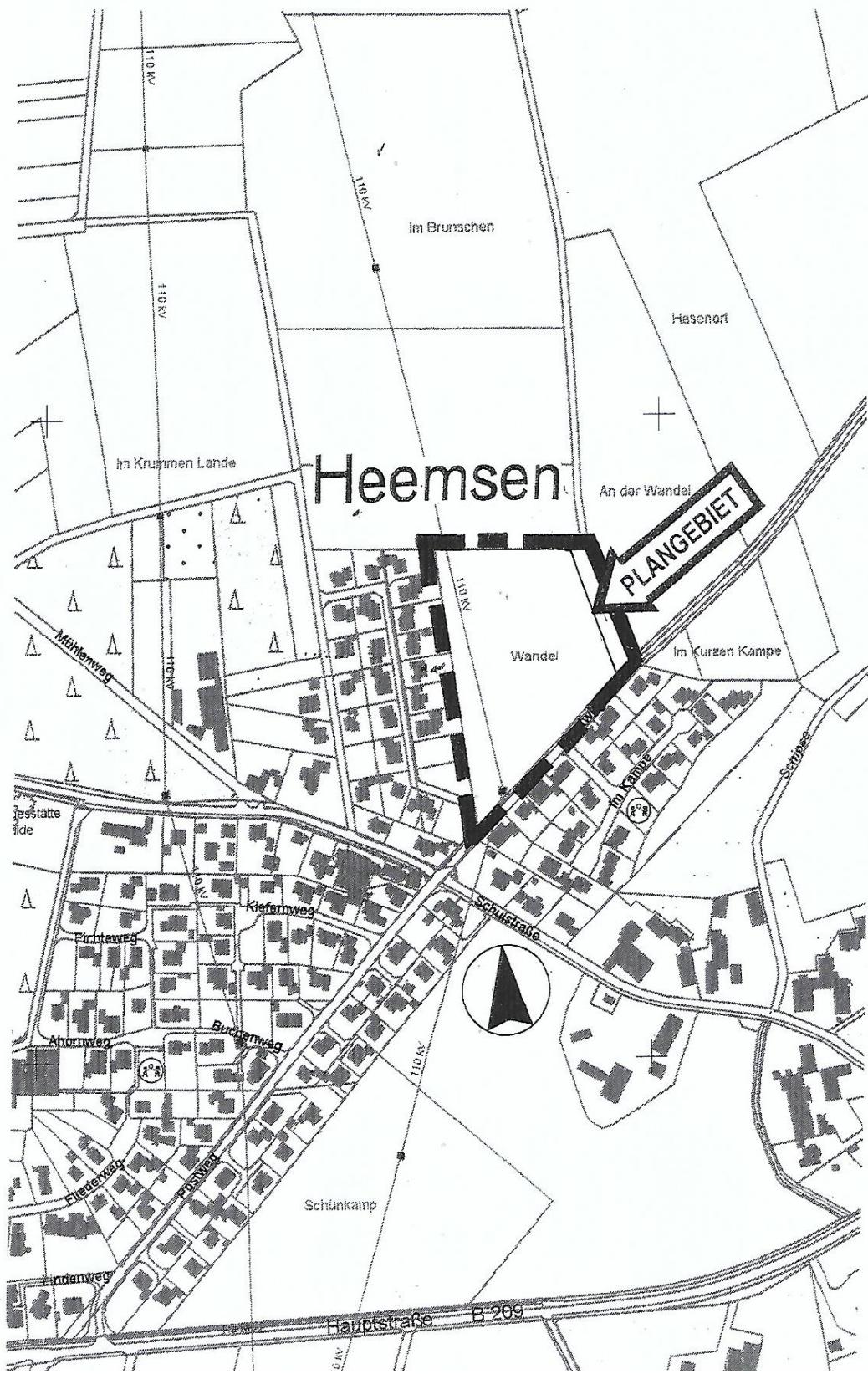
Die Durchführung erfolgte in enger  
Zusammenarbeit mit der Samtge-  
meindeverwaltung Heemsen

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

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

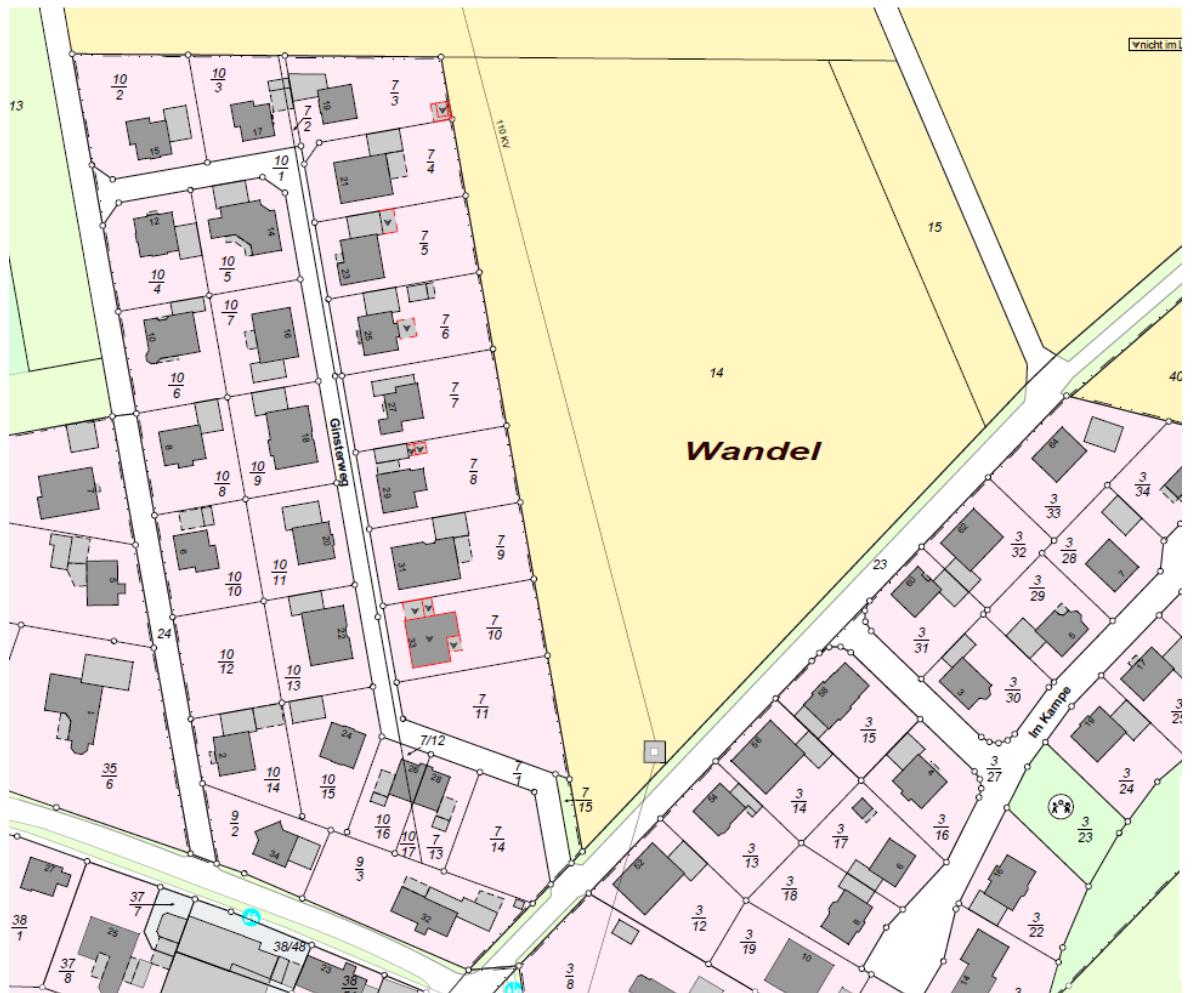
in der jeweils gültigen Fassung

## ÜBERSICHTSKARTE



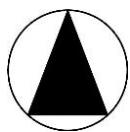
# PLANUNTERLAGE

## (Verkleinerung)



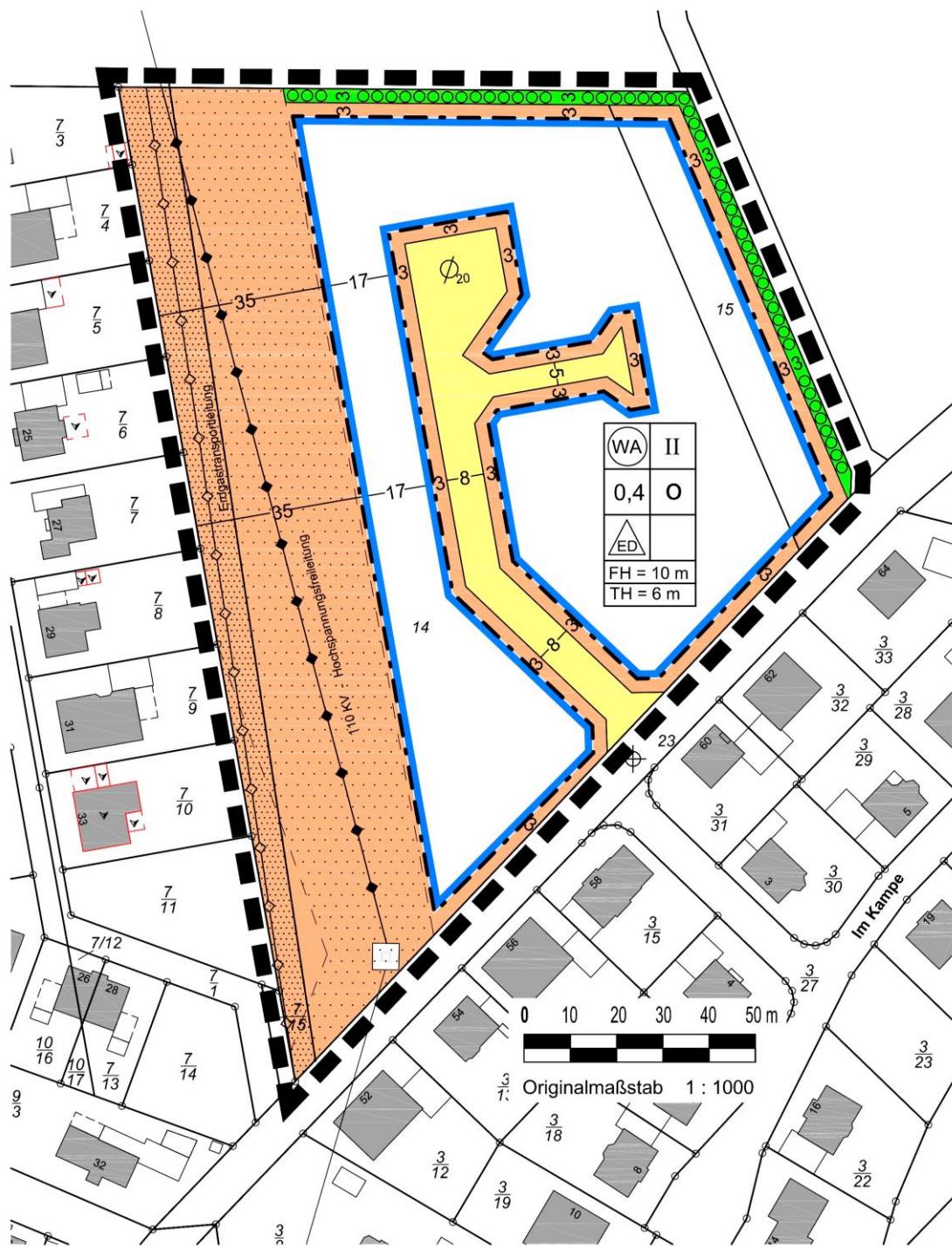
## PLANZEICHNUNG

Original Maßstab  
M.: 1 : 1.000



### Rechtsgrundlage

Für die Festsetzungen der Satzung gilt  
die BauNVO in der Fassung der Bekannt-  
machung vom 21.11.2017 BGBl. I S.3786),



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

TH = 6m max. Höhe der Traufe

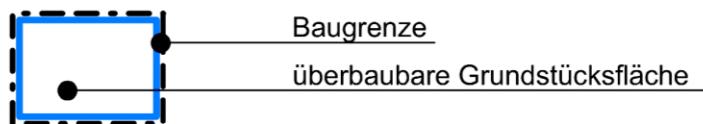
FH = 10m max. Höhe des Firstes

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



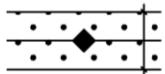
### VERKEHRSFLÄCHEN

—— Straßenbegrenzungslinie

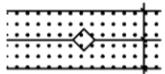


öffentliche Straßenverkehrsfläche

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

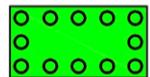


110 KV - Hochspannungsfreileitung, oberirdisch mit Schutzbereich (siehe nachrichtliche Übernahme)



Erdgastransportleitung mit 12,00 m Bauverbots-schutzstreifen, d.h. jeweils 6 m von der Leitungsachse (siehe nachrichtliche Übernahme)

### 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



Höhenbezugspunkt für die max. Gebäudehöhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 Abs. 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gemäß § 1 Abs.6 BauNVO i.V.m. mit § 4 BauNVO unzulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetrieb
5. Tankstellen

### 2. 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 Trauf- und Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche. Die Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

### 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 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.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird eine Bodenuntersuchung zur Sickerfähigkeit empfohlen.

#### 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

##### Schnithecke

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen sind auf einer Breite von 3 m freiwachsende Hecken wie folgt herzustellen: Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) als Gruppenpflanzung, mindestens je 3 Stück von einer Art; Abstand in der Reihe 1 m; zu pflanzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 zu entnehmen.

Alternativ ist eine geschnittene Hecke (Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Rotbuche, Liguster, Taxus) zulässig; diese Hecken sind mit 3 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 – 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Endhöhe von max. 180 cm und einer Breite von 50 cm zu pflegen.

##### Liste Nr. 1: Standortheimische Gehölze

###### 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

Corylus avellana	-	Haselnuss
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Für alle Pflanzungen gilt in gleicher Weise: Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist haarwildsicher einzäunen.

Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen ist spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) umzusetzen.

# HINWEISE

## 1. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nienburg/W. zu unterrichten.

## 2. 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 Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

**2.1. 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.

**2.2. 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.

**2.3 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.

## 3. Vorschriften/ DIN-Normen

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

## 4. Kampfmittel

Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### 1. Erdgasleitung (§ 9 Abs 6 BauGB)

Im Westen verläuft innerhalb des Plangebietes eine Erdgastransportleitung der Gasunie Deutschland Transport Service GmbH.

Der in der Planzeichnung eingetragene Bauverbots-Schutzstreifen beträgt 12,00 m, d.h. jeweils 6,00 m von der Leitungsachse.

Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.

Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werkstage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:

Anschrift: Gasunie Deutschland Transport Service GmbH  
Standort Hannover  
Pasteurallee 1  
30655 Hannover  
Tel.: 0511 / 640 607-1045

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

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

Die Breite des Leitungsschutzbereiches ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Sämtliche Maßnahmen im Schutzbereich (z.B. Baumaßnahmen, Anpflanzungen, Bauarbeiten etc.) sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Anschrift: Avacon Netz GmbH  
Region West  
Betrieb Spezialnetze  
Watenstedter Weg 75  
38229 Salzgitter  
  
Tel.: +491 70/6484751 (H. Karwacki)

### **3. Bodendenkmalschutz**

In unmittelbarer Umgebung sind archäologische Bodenfunde bekannt.

Aus Sicht der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass konkrete archäologische Kulturdenkmale nach dem derzeitigen Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht 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.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBauO)**

Explizit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden gestalterische Festsetzungen für die nicht überbauten Flächen wie folgt getroffen:

- 80% der Vorgartenflächen sind als Pflanzfläche anzulegen. Unzulässig sind Kunststoffflächen, großflächige Kies-, Schotter- oder Steinschüttungen.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweiligen aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Heemsen am 08.03.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 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. 16 „Wandel“ beschlossen.

Rohrsen, den 08.03.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

### PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Heemsen – Gemarkung Heemsen – Flur 21  
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 12.10.2020).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMwG)  
vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)

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.

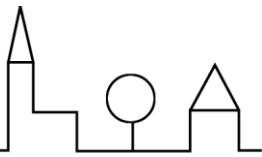
Nienburg, den 11.03.2021

gez. Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann Nienburg

## PLANVERFASSER

planungsbüro für architektur  
stadt- u. raumplanung

wechselweg 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 25.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.12.2020 bis einschließlich 07.01.2021 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 07.12.2020 bis 07.01.2021 stattgefunden.

Rohrsen, den 08.03.2021

gez. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat die Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Abwägung 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. Wöhlke  
Gemeindedirektorin

## IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wandel“ 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. Wöhlke  
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