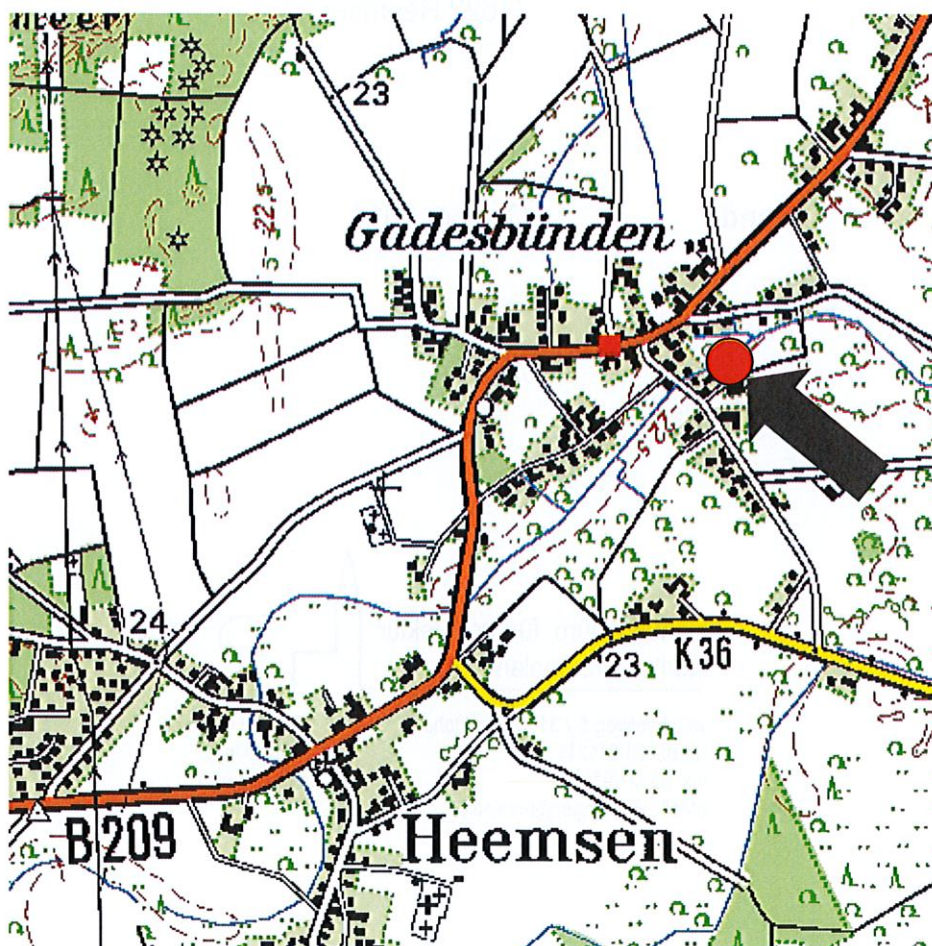




GEMEINDE HEEMSEN
SAMTGEMEINDE HEEMSEN
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr.12
„DAMMWIESEN“



ABSCHRIFT

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

Impressum

Auftraggeber: Heidorn
Besitzunternehmen GmbH & Co.KG
Gadesbünden 111
31622 Heemsen

Stand : Oktober 2014

Bearbeitung:

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

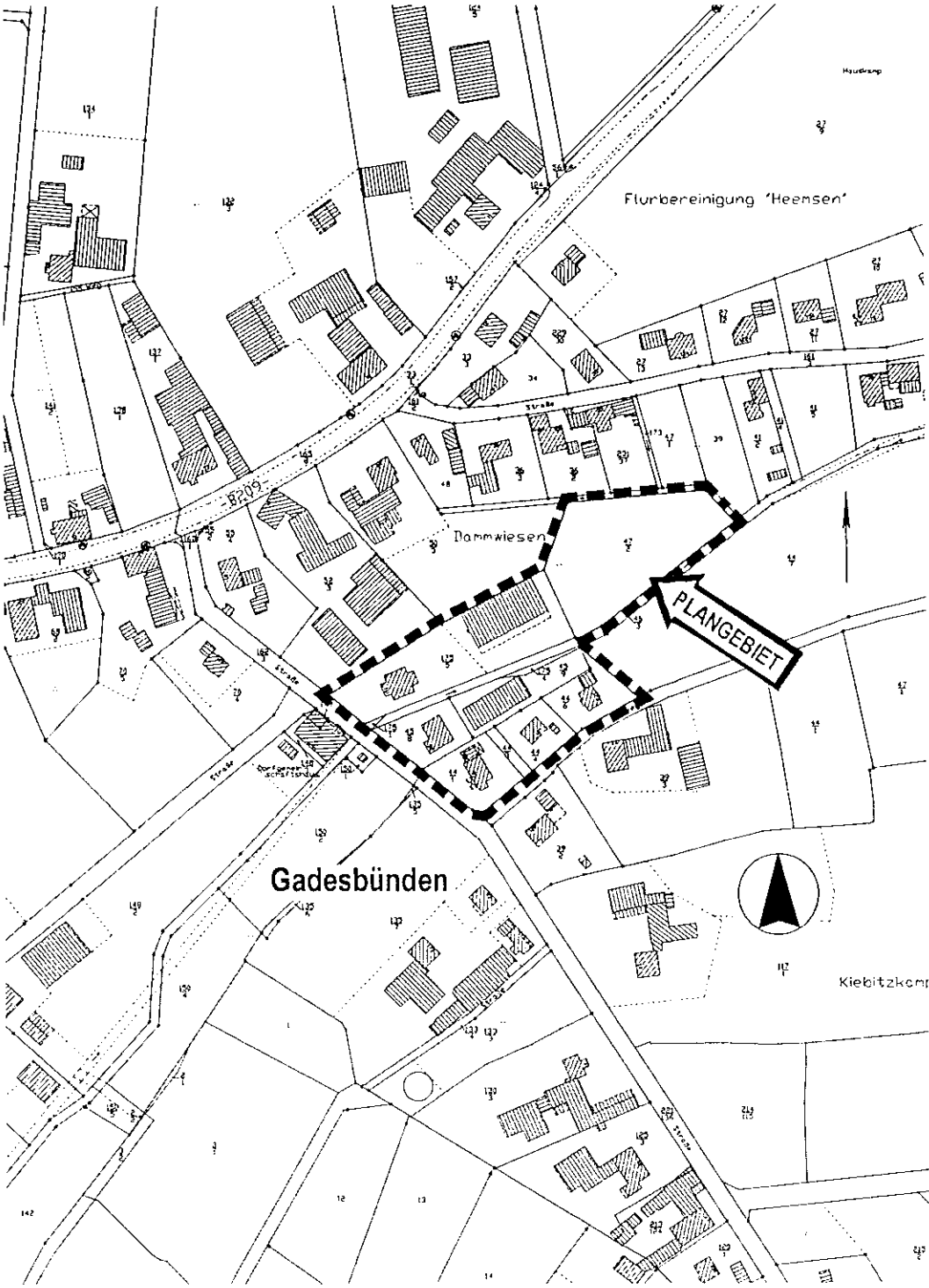
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Heemsen

RECHTSGRUNDLAGEN

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

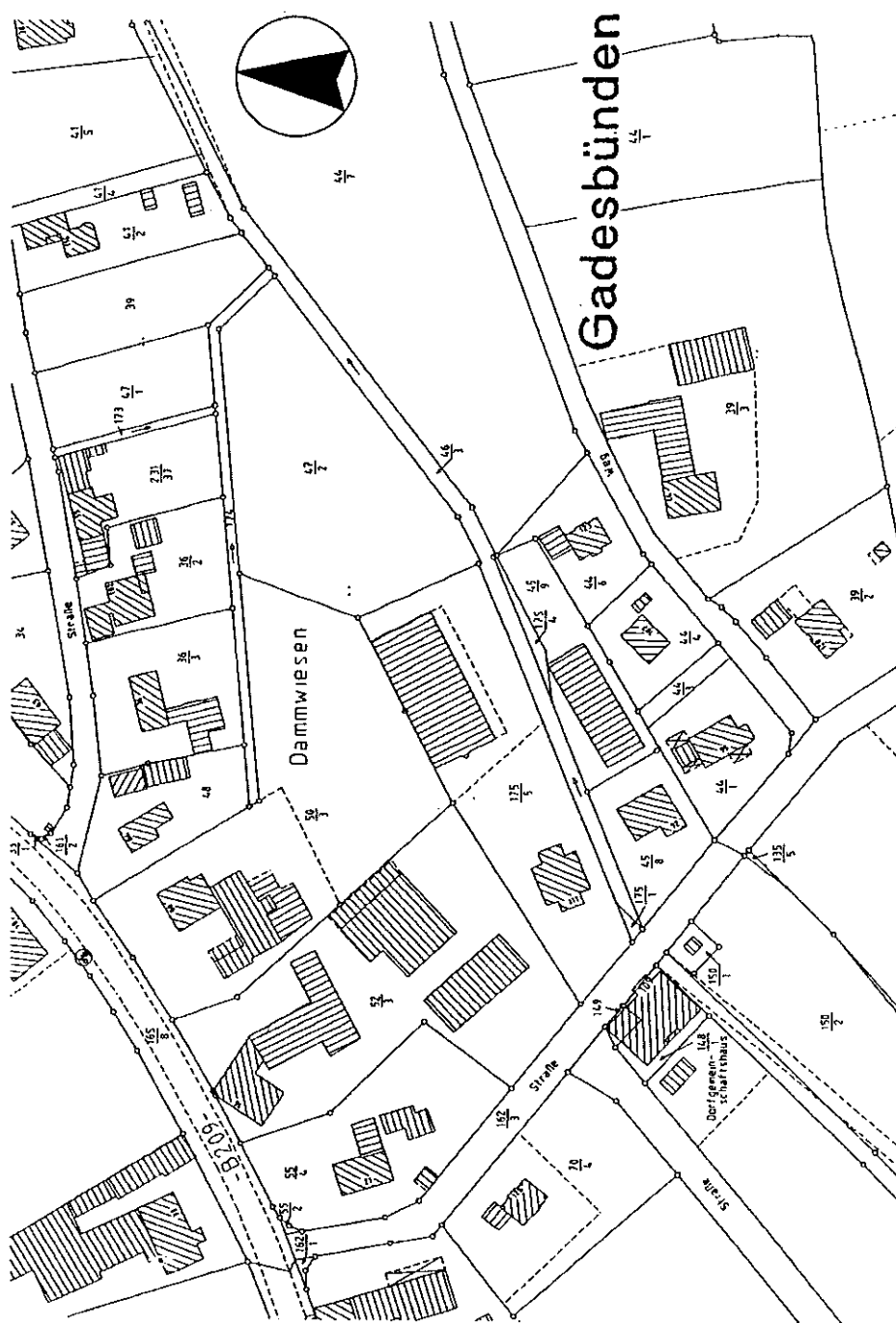
in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



PLANUNTERLAGE

(Verkleinerung)



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

0,5

Grundflächenzahl (GRZ)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

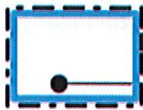
GH =
z.B. 7,50m

max. Höhe der Baukörper über ausgebauten
Zustand der nächstgelegenen öffentlichen
Verkehrsfläche.

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

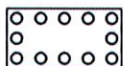
überbaubare Grundstücksfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES



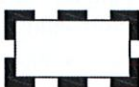
Vorfluter (Gewässer II. Ordnung)

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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

Die Gebäudehöhen der festgesetzten zweigeschossigen baulichen Anlagen (Höchstgrenze) dürfen 7,50 m bzw. 11,00 m (Firsthöhe) nicht übersteigen. Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen gelten für Schornsteine, Antennen und ähnliches.

2. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

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

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 Plangebietsflächen von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem privaten Baugrundstück 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.

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

Die mit dem Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist mit einer freiwachsenden Hecke/Feldgehölz zu bepflanzen. Die Pflanzung ist 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: Hochstamm, StU mindestens 8 -10 cm) zu pflanzen.

Der Anteil an heimischen Laubgehölzarten (Pflanzenarten der Liste 1) muss mindestens 70 Prozent betragen. Die Verwendung von Fichten ist nicht zulässig. Für die Verwendung immergrüner Gehölze wird auf die Liste 2 verwiesen.

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 zu ersetzen.
- Die Pflanzungen sind spätestens in der dem Baubeginn folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) durchzuführen.

5. Gewässerunterhaltung § 36 WHG

Im Plangebiet (Schipse) und an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gräben (Gewässer II. und III. Ordnung). Gemäß §§ 36 und 38 WHG und aufgrund der Verordnung über die Unterhaltung und die Schau der Gewässer II. und III. Ordnung (Schau- und Unterhaltung) für das Gebiet des Landkreises Nienburg/W. vom 30.06.1978 sind entlang der Grabenflurstücke ein mindestens 5,00 m breiter Bereich von Baulichkeiten, Bodenversiegelungen und Gehölzen freizuhalten.

Die Unterhaltungspflicht dieser Gewässer liegt bei dem Unterhaltungsverband Alpe-Schwarze-Riede, Alter Schuiweg 2, 31634 Steimbke.

Pflanzliste zu den Pflanzgeboten:

Liste Nr. 1: Bäume und Sträucher

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	-	Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix caprea	-	Salweide
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

Liste Nr. 2: immergrüne Gehölze

Chamaecyparis lawsoniana i.S.	-	Scheinzypressen
Ilex aquifolium i.S.	-	Stechpalme
Juniperus i.S.	-	Wacholder
Liguster atrovirens	-	Liguster
Pinus sylvestris i. S.	-	Kiefer
Prunus laurocerasus i.S.	-	Kirschlorbeer
Thuja i.S.	-	Lebensbaum

Die Verwendung von Fichten ist nicht zulässig

HINWEISE

1. Bodendenkmale § 14 NDSchG

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend das Areal eines ehemaligen Ringwalles der sog. Müggenburg anschließt. Diese um 1844 völlig eingeebnete möglicherweise mittelalterliche Burganlage nördlich des Schipseggrabens ist aus Karten des 19. Jahrhunderts und Flurnamen bekannt. Bestandteile wie etwa Gräben der ansonsten obertägig nicht mehr sichtbaren und teils überbauten Anlage werden im Untergrund noch erhalten sein. Ebenso werden im Umfeld z.B. zur Einbindung der Befestigungsanlagen an das Gewässer wasserbauliche Maßnahmen getroffen oder zugehörige Einrichtungen (etwa Wirtschaftsanlagen oder Teile von Infrastrukturen) angelegt worden sein, die sich auf das Plangebiet erstrecken können.

„Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Fundstellen sind Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Abs.4 NDSchG. Durch Bau- und Erdarbeiten werden archäologische Kulturdenkmale (in Teilen) unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifende Arbeiten bedürfen nach § 13 Abs.1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser.

Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder Mail: bauen@kreis-ni.de) unverzüglich gemeldet werden.

2. Bodenschutz

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

3. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften bzw. DIN – Normen liegen der Gemeinde zur Einsicht vor.

4. Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

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:

- a) kein Umbruch der Grünlandflächen (auch nicht zum Zwecke der Ackerzwecknutzung oder Neueinsaat),
- b) keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.)
- c) keine Veränderungen der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),

- d) keine Bewirtschaftung der Flächen vor dem 15.06.; kurzrasige Mahd der Fläche ab dem 15.06. in zwei bis drei Mähdurchgängen pro Jahr.
- e) 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,
- f) 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,
- g) während der ersten drei Jahre ist die Verwendung jeglicher Düngung (organischer und mineralischer) untersagt. Sollte nach Ablauf dieser Frist bzw. schon vorher, eine Grünlanderdüngung 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,
- h) die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- i) Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- j) 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.
- k) 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.

5. Städtebaulicher Vertrag §§11 u. 12 BauGB

Die Sicherung der externen naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Heemsen (vor dem Satzungsbeschluss der verbindlichen Bauleitplanung) sowie über die Eintragung einer Baulast zugunsten des Landkreises Nienburg zur Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen bzw. naturschutzfachlichen Gesichtspunkten orientierten Bewirtschaftung und Pflege.

Übersichtskarte zur Lage der externen Kompensationsfläche

Externe Ausgleichsflächen

Als Fläche für Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird das Flurstück 26/1 (nach der neuen Bezeichnung) der Flur 3 der Gemarkung Gadesbünden zur Verfügung gestellt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 11.208 m².



Abb.: Übersichtskarte zur Lage der Ausgleichsflächen

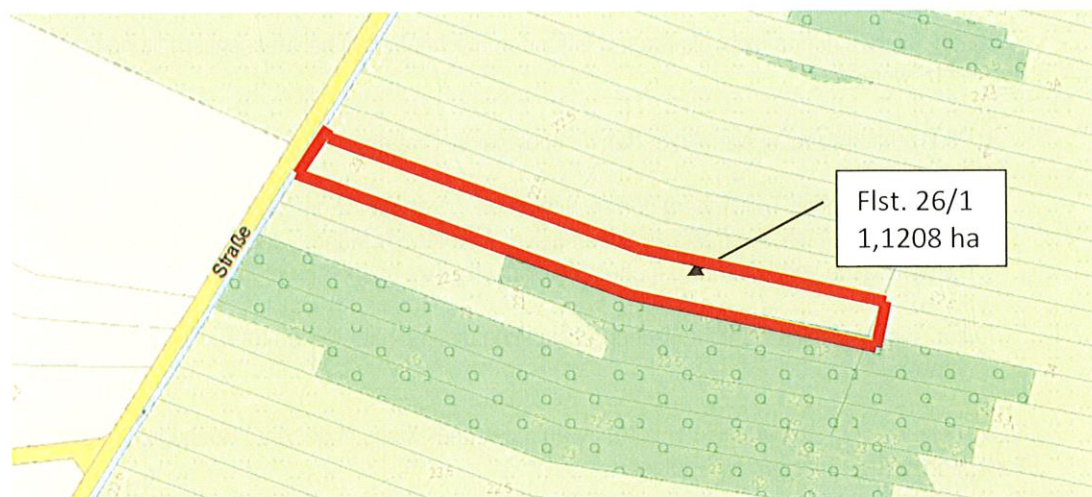


Abb.: Fläche für Kompensationsmaßnahmen



Abb.: Fläche für Kompensationsmaßnahmen - Luftb

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Heemsen den Bebauungsplan Nr. 12 „Dammwiesen“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. Henry Koch
Bürgermeister

Siegel

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 18.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Dammwiesen“ beschlossen.

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung**



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.10.2012).

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)

Hinweis: das Gebiet ist einbezogen in ein Flurbereinigungsverfahren – Amt für Landentwicklung Sulingen.

Nienburg, den 15.12.2014

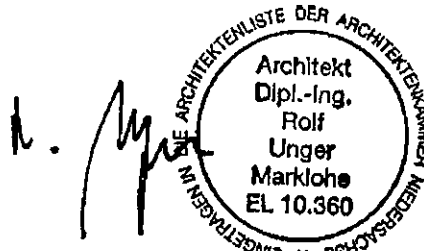
gez. Spindler
ObVI Gerald Spindler

PLANVERFASSER



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

rolf unger
dipl.-ing.
architekt



Marklohe, den 18.09.2014

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 20.11.2012 bis 20.12.2012 im Rathaus der Samtgemeinde Heemsen, Wilhelmstr. 4, 31627 Rohrsen statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 10.11.2012

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 19.11.2012 bis 20.12.2012 stattgefunden.

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat am 17.06.2014 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 19.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 01.07.2014 bis 08.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 20.06.2014 bis 08.08.2014 stattgefunden.

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 23.10.2014

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12 „Dammwiesen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2014 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 16.12.2014

gez. F.-W. Koop
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 *01.03.2016*

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den *01.03.2016*

gez. F.-W. Koop
Gemeindedirektor

