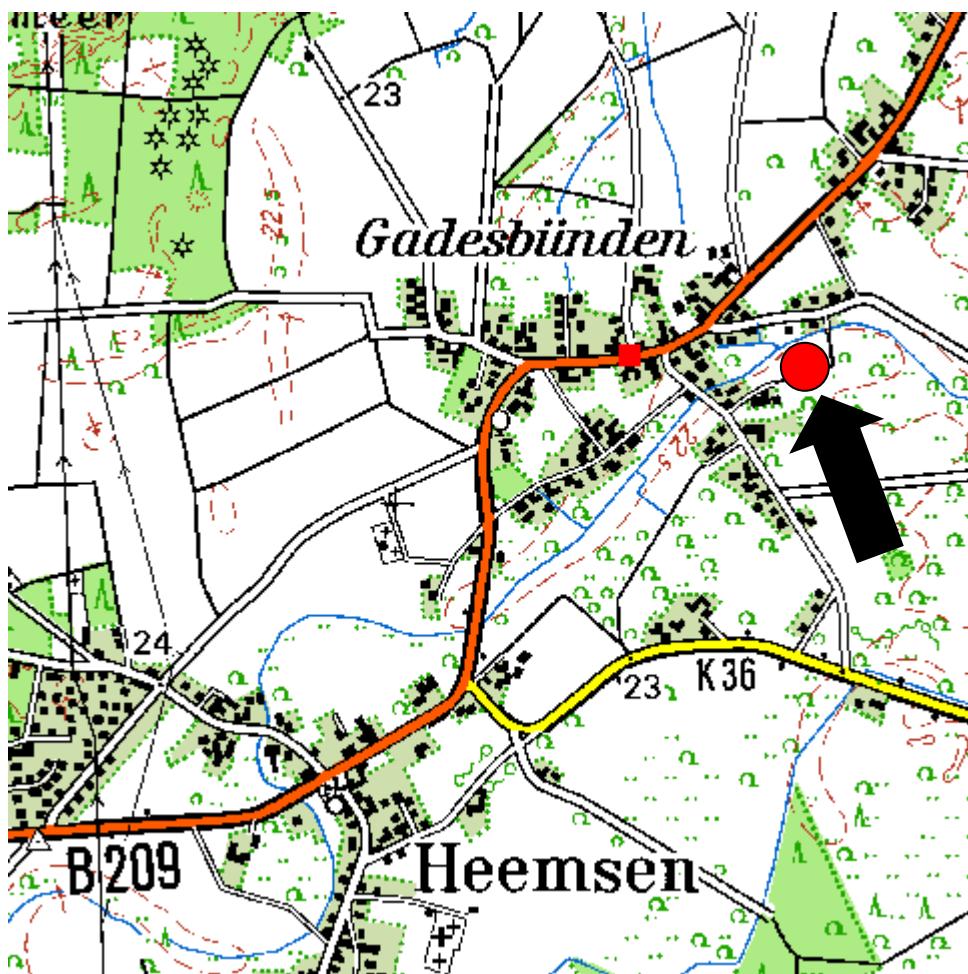




GEMEINDE HEEMSEN
SAMTGEMEINDE HEEMSEN
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr.14
„Am Schipsegraben“



ABSCHRIFT

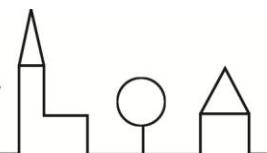
Impressum

Stand : Dezember 2016

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

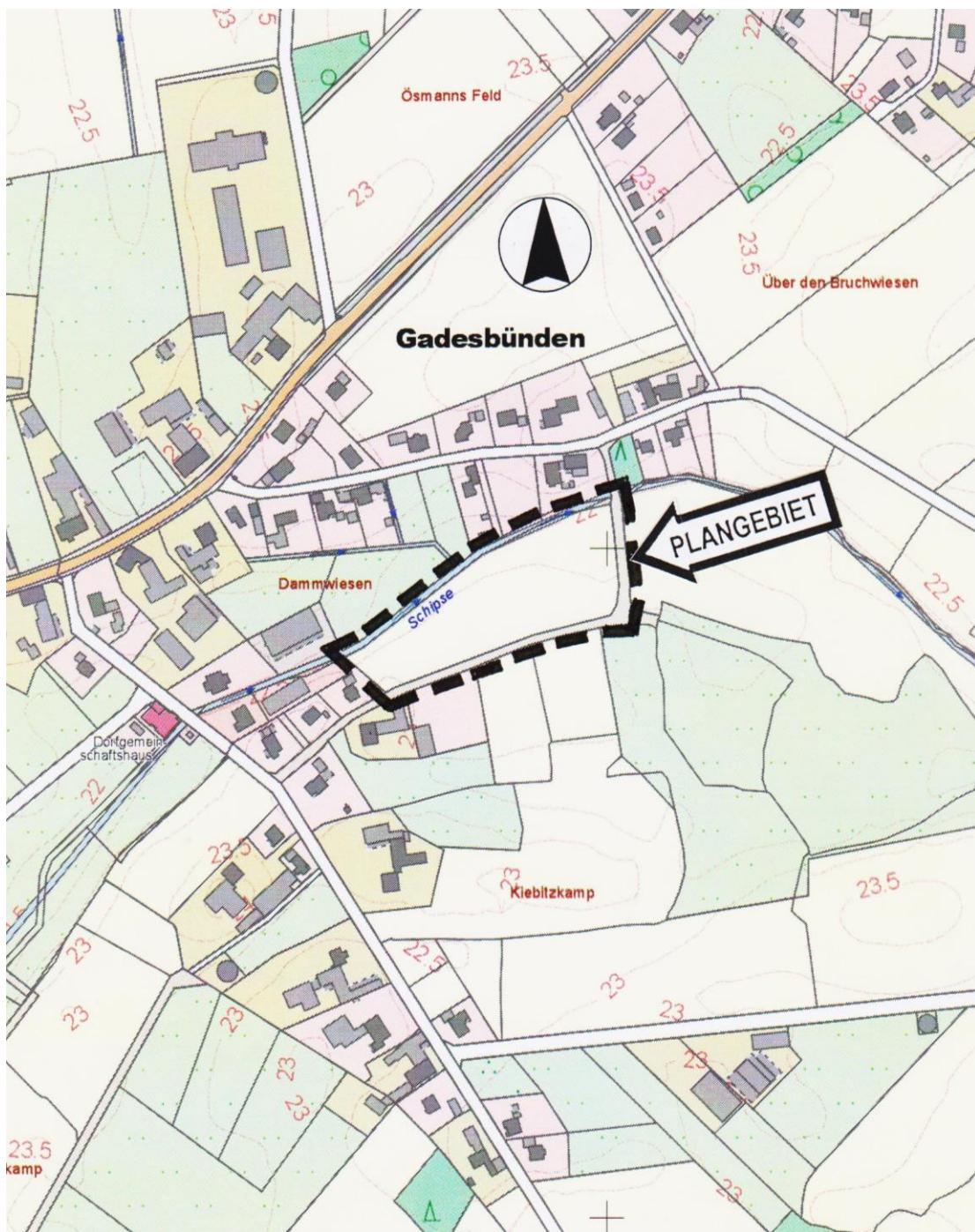
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Heemsen

RECHTSGRUNDLAGEN

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

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE

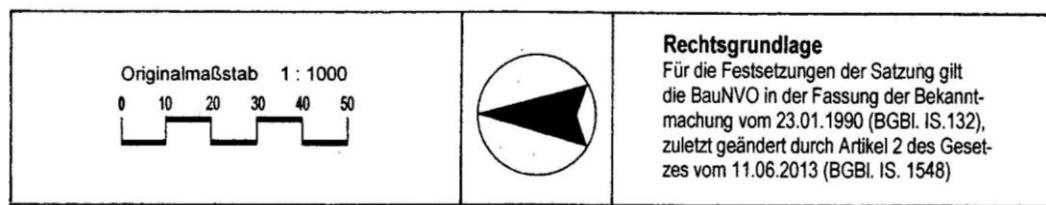


PLANUNTERLAGE

(Verkleinerung)



PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)



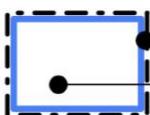
Geschossflächenzahl (GFZ)

**H
max.** max. Höhe der Baukörper über ausgebauten Zustand der im Plangebiet gelegenen Erschließungsstraßen

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

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



Vorfluter (Gewässer II. Ordnung)

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



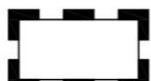
Straßenbegrenzungslinie

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN



Erhaltung Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 Abs.1 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen wird auf 9,50 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 Firsthöhe gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

2. 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. Nur wenn eine Versickerung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll ist (z.B. zu hoher Grundwasserstand oder zu geringe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens), kann einer Einleitung in den Vorfluter zugestimmt werden. Ggf. wird eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich.

3. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der mit einer Pflanzbindung gekennzeichnete Gehölzbestand ist in seinem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei natürlichem Ausfall zu ersetzen (Pflanzenarten siehe Pflanzliste).

4. Gewässerunterhaltung § 36 WHG

Im Plangebiet befindet sich die Schipse (Gewässer II. 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 10,00 m breiter Bereich von Baulichkeiten, Einfriedungen, Bodenversiegelungen und Gehölzen freizuhalten.

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

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 Schipsegrabens 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 Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser. Ferner ist der Umgebungs- schutz gemäß § 8 NDSchG zu beachten.

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

Erst nach Erteilung der denkmalpflegerischen Genehmigung dürfen Bodenarbeiten durchgeführt werden.

2. Bodenschutz

Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, ist durch den Vorhabenträger unverzüglich die Untere Boden- schutzbehörde 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

Artenschutz

Die Herrichtung des Baufeldes ist ausschließlich in dem Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Damit soll der Schutz von Bodenbrütern und deren Gelegen gewährleistet werden. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Externer Ausgleich

Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden Teilbereiche (4.500 m²) des Flurstücks 209/103 der Flur 4 in der Gemarkung Gadesbünden zur Verfügung gestellt. Diese Flächen liegen ca. 300m östlich des Plangebietes direkt an die Schipse und werden zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Als Kompensationsmaßnahme wird ein 10m breiter Streifen (gemessen ab Böschungsoberkante des Gewässers) aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen. Die im südöstlichen

Bereich des Flurstücks gelegene Teilfläche mit den vorhandenen Baum- und Strauchgruppen im Randbereich wird in ganzer Breite einbezogen. Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln und bei natürlichem Ausfall zu ersetzen (Pflanzenarten siehe Pflanzliste).

Entlang dem Verlauf der Schipse ist für die Unterhaltung ein 5m breiter Streifen von Bebauung, Versiegelung und Bepflanzung freizuhalten. Die Mahd ist im Rahmen der Gewässerunterhaltung durchzuführen.

Der sich daran anschließende 5m-Streifen ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu mindestens 30% der Flächen mit Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen.

Die Strauchgruppen sind wie folgt herzustellen:

Sträucher (Pflanzqualität: Strauch, verpflanzt, 50 - 80 cm) als Gruppenpflanzung, je 5 Stück von einer Art; Abstand in der Reihe 1 - 1,5 m; in dem Pflanzstreifen entlang der Schipse (Länge ca. 370 m) sind mindestens 20 Bäume (Baum I. Ordnung (Pflanzqualität: Heister, 150 – 200 cm) zu pflanzen. Vorgaben zur Pflanzenauswahl und zur Saatmischung sind der Pflanzenliste 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.

Bewirtschaftungsauflagen für den Gewässerrandstreifen

Die Fläche ist unter Berücksichtigung folgender Auflagen zu bewirtschaften bzw. im Sinne des Naturschutzes zu pflegen:

- a) keine Anlage zusätzlicher Entwässerungseinrichtungen (Dränage, Gräben o.ä.)
- b) keine Veränderungen der Bodenoberfläche (insbesondere Erhaltung von Mulden und Senken),
- c) keine Bewirtschaftung der Flächen vor dem 15.06.; kurzrasige Mahd der Fläche ab dem 15.06. in zwei bis drei Mähdurchgängen pro Jahr.
- d) Entlang von Hecken und Gehölzbeständen ist ein zusammenhängender Streifen von mindestens 2,50 m Breite bis zum 01.08. stehenzulassen,
- e) die Flächen dürfen nicht als Nachweis für den Flächenbedarf bei Massentierhaltung eingesetzt werden,
- f) Pflanzenschutzmittel aller Art dürfen nicht eingesetzt werden,
- g) die Flächen (auch Teileflächen) 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.
- h) Für die Ansaat ist zertifiziertes Regiosaatgut der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Umsetzungszeitpunkt

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

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 Rechtskraft des Bebauungsplanes.

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 Rechtskraft 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 Ausgleichsfläche

Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden Teilbereiche (4.500m^2) des Flurstücks 209/103 der Flur 4 in der Gemarkung Gadesbünden zur Verfügung gestellt. Diese Flächen liegen ca. 300m östlich des Plangebietes direkt an die Schipse und werden zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen liegt eine 1 m breite Kompensationsmaßnahme (Gewässerrandstreifen) aus der Flurbereinigung. Diese Maßnahme wird entsprechend in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

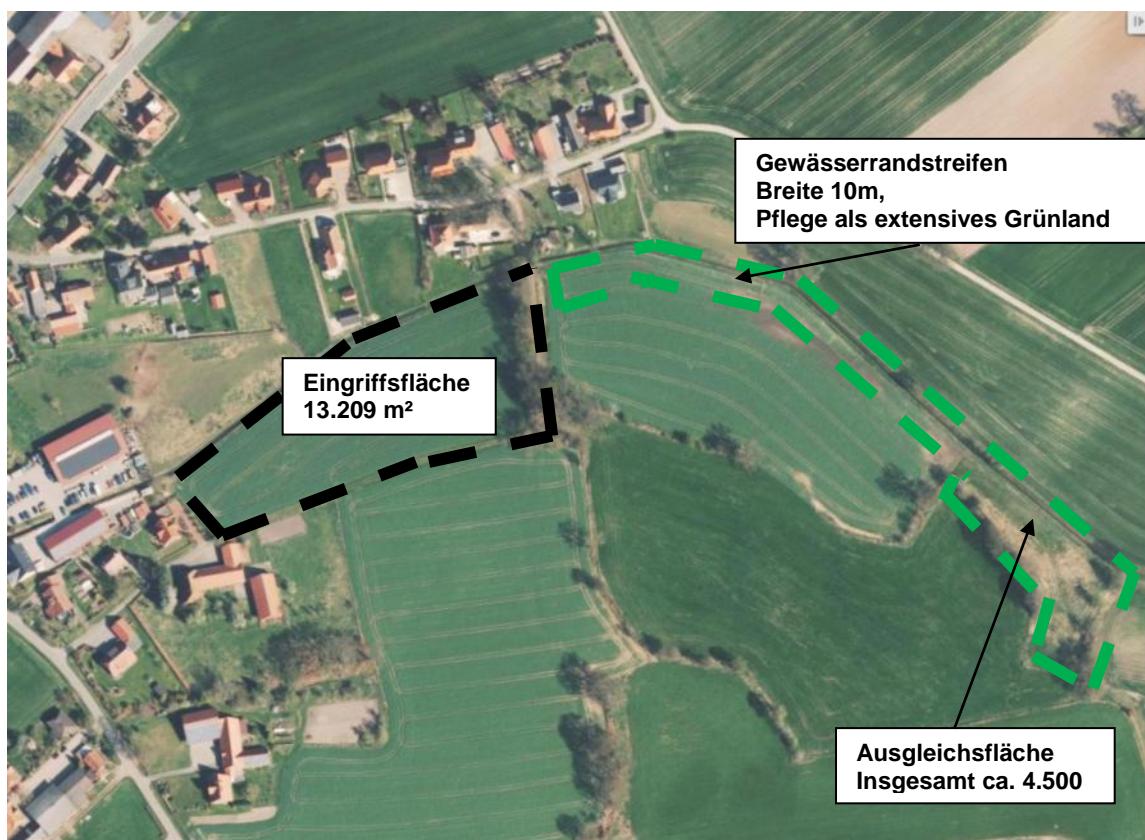


Abb.: Lage der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen

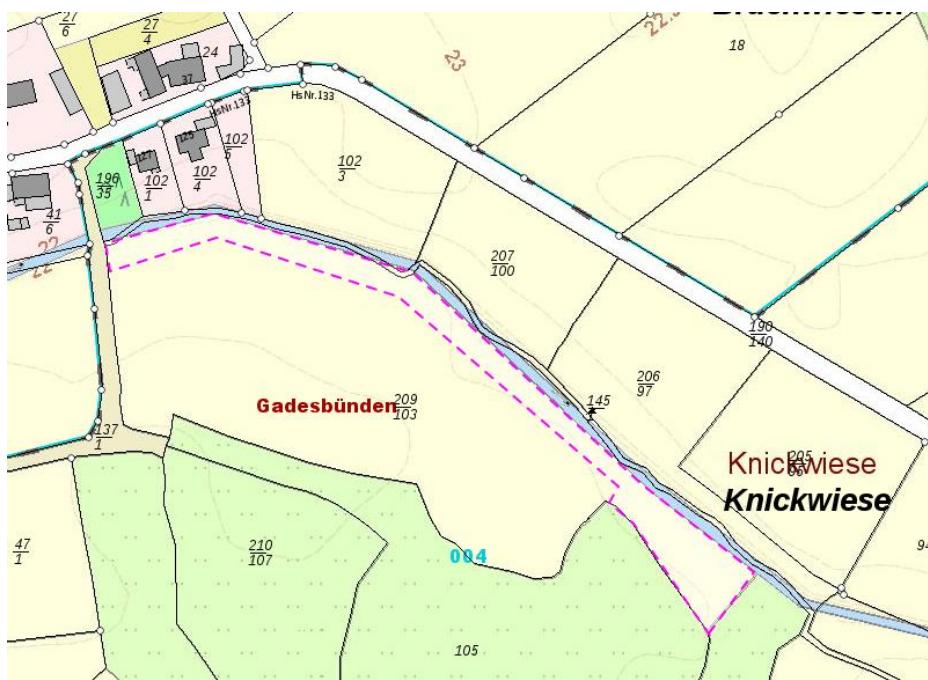


Abb. Abgrenzung Ausgleichsflächen Quelle: <https://www2.landmap-niedersachsen.de/Landmap/anmeldung.jsf;jsessionid=32D253675FBB9BED90264EFDC9B0EA6F>

Pflanzliste zu den Pflanzgeboten:

Standortheimische Gehölze und Ansaatmischung Herkunftsregion „Nordwestdeutsches Tiefland“

Bäume I. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Gemeine Esche
<i>Quercus petraea</i>	-	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Erle
<i>Betula pendula</i>	-	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata-</i>	-	2-griffl. Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Frangula alnus</i>	-	Faulbaum
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide
<i>Salix repens</i>	-	Kriechweide
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball

Für die Ansaat (Krautsaum, Wiese) ist zertifiziertes Regiosaatgut der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

PRÄAMBEL 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. 14 „Am Schipsegraben“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 20.12.2016

gez. Koch

Bürgermeister

Siegel

gez. Koop

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat in seiner Sitzung am 21.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Schipsegraben“ beschlossen.

Rohrsen, den 21.12.2016

gez. Koop

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE:

Kartengrundlage: Karte der Flurbereinigung - Neubestand
Gemeinde Heemsen – Gemarkung Gadesbünden – Flur 14
Maßstab 1:1.000

Quelle für die Flurstücksgrenzen: Amt für regionale Landesentwicklung Leine – Weser
Geschäftsstelle Sulingen

Quelle für die Gebäude: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs-
und Katasterverwaltung

© 2016



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Gebäudebestand) und dem Inhalt der Flurbereinigung Heemsen (Flurstücksgrenzen) und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.02.2016).

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)

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

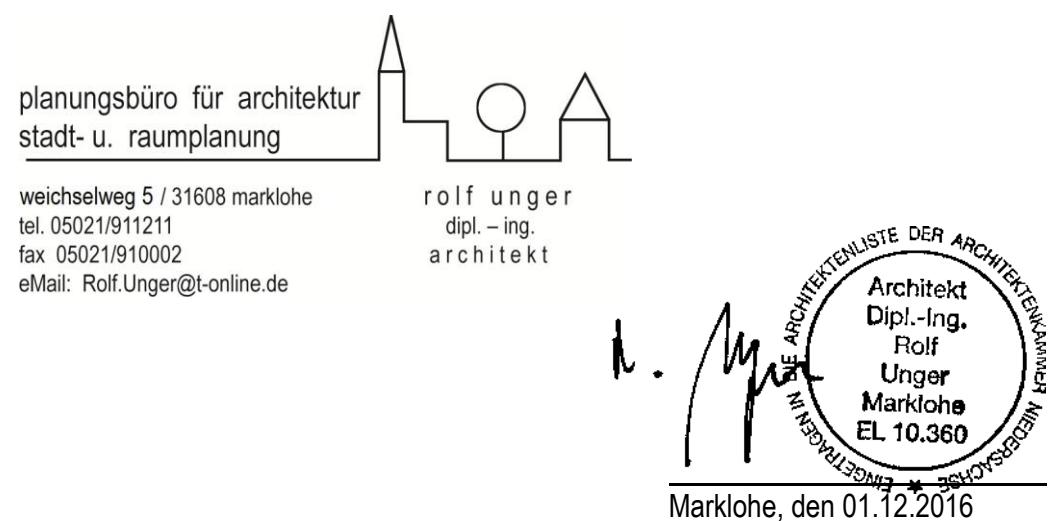
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei.

Nienburg, den 23.12.2016

gez. Kaupmann

ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

PLANVERFASSER



FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung vom 12.07.2016 bis 12.08.2016 im Rathaus der Samtgemeinde Heemsen, Wilhelmstr. 4, 31627 Rohrsen statt.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeitung „Die Harke“ am 01.07.2016

Rohrsen, den 21.12.2016

gez. Koop
Gemeindedirektor

FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 28.06.2016 bis 12.08.2016 stattgefunden.

Rohrsen, den 21.12.2016

gez. Koop
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heemsen hat am 20.09.2016 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 06.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 18.10.2016 bis 21.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 21.12.2016

gez. Koop
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 29.09.2016 bis 21.11.2016 stattgefunden.

Rohrsen, den 21.12.2016

gez. Koop
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Heemsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 21.12.2016

gez. Koop
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Am Schipsegraben“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.01.2017 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 16.01.2017

gez. 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 29.07.2019

gez. Koop
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den 29.07.2019

gez. Koop
Gemeindedirektor