



GEMEINDE ROHRSEN

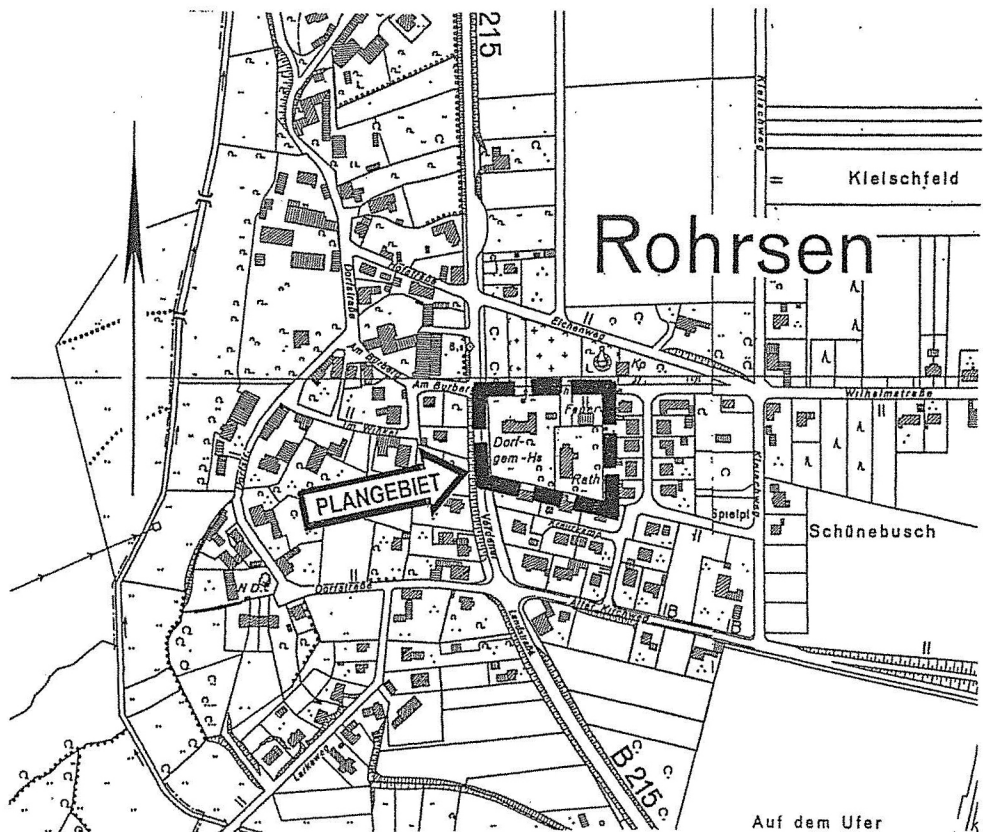
SAMTGEMEINDE HEEMSEN
LANDKREIS NIENBURG/WESER

BEBAUUNGSPLAN

NR. 1

„BEI DER SCHULE“

- 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG -



ABSCHRIFT

Impressum

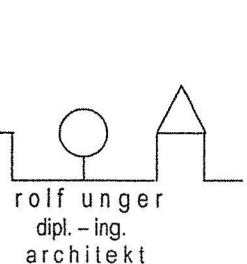
Auftraggeber: Gemeinde Rohrsen
Wilhelmstr. 4
31627 Rohrsen

Stand : Dezember 2007

Bearbeitung und Verfassung:

planungsbüro für architektur
stadt- u. raumplanung

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



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

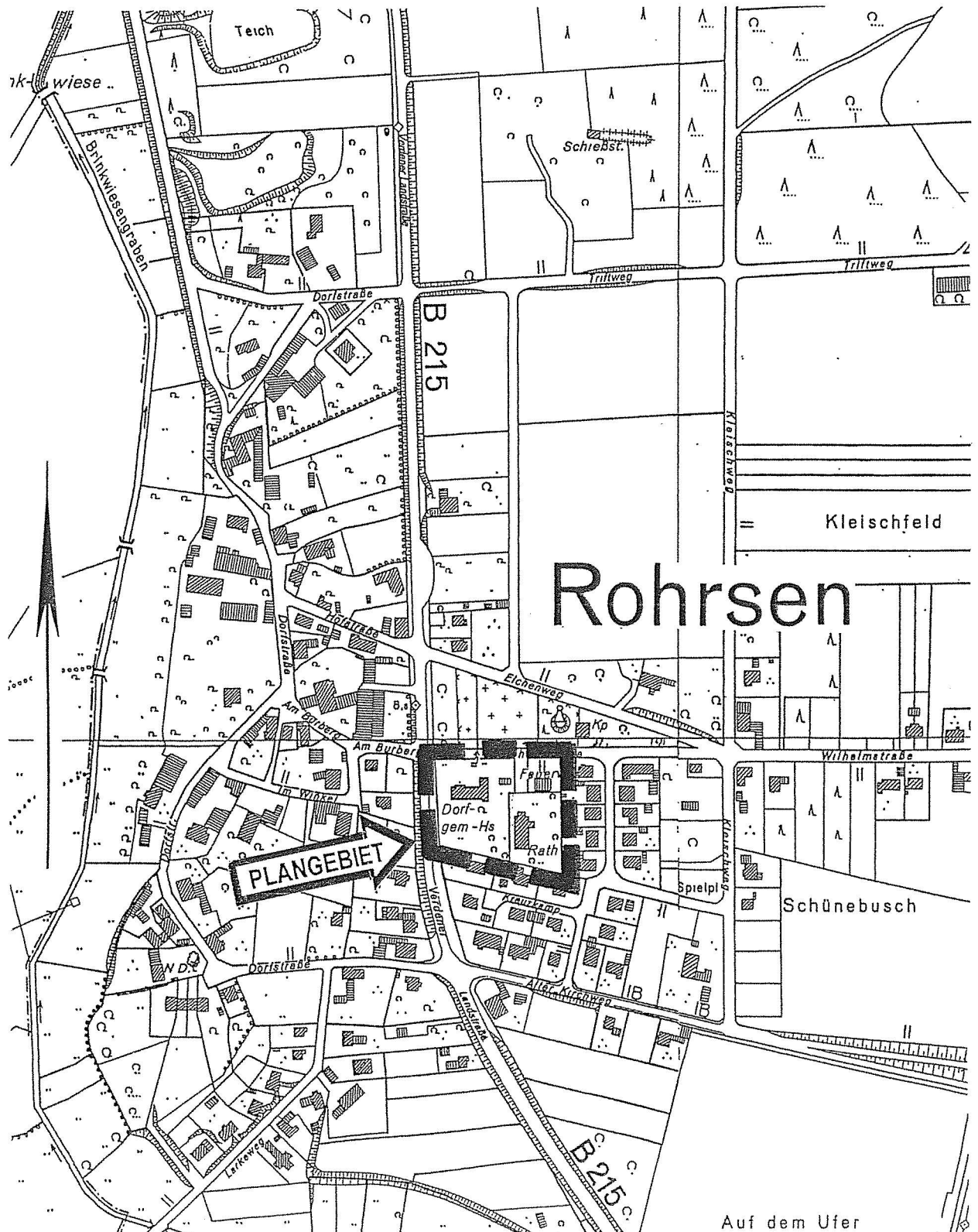
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 1990)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der jeweils gültigen Fassung

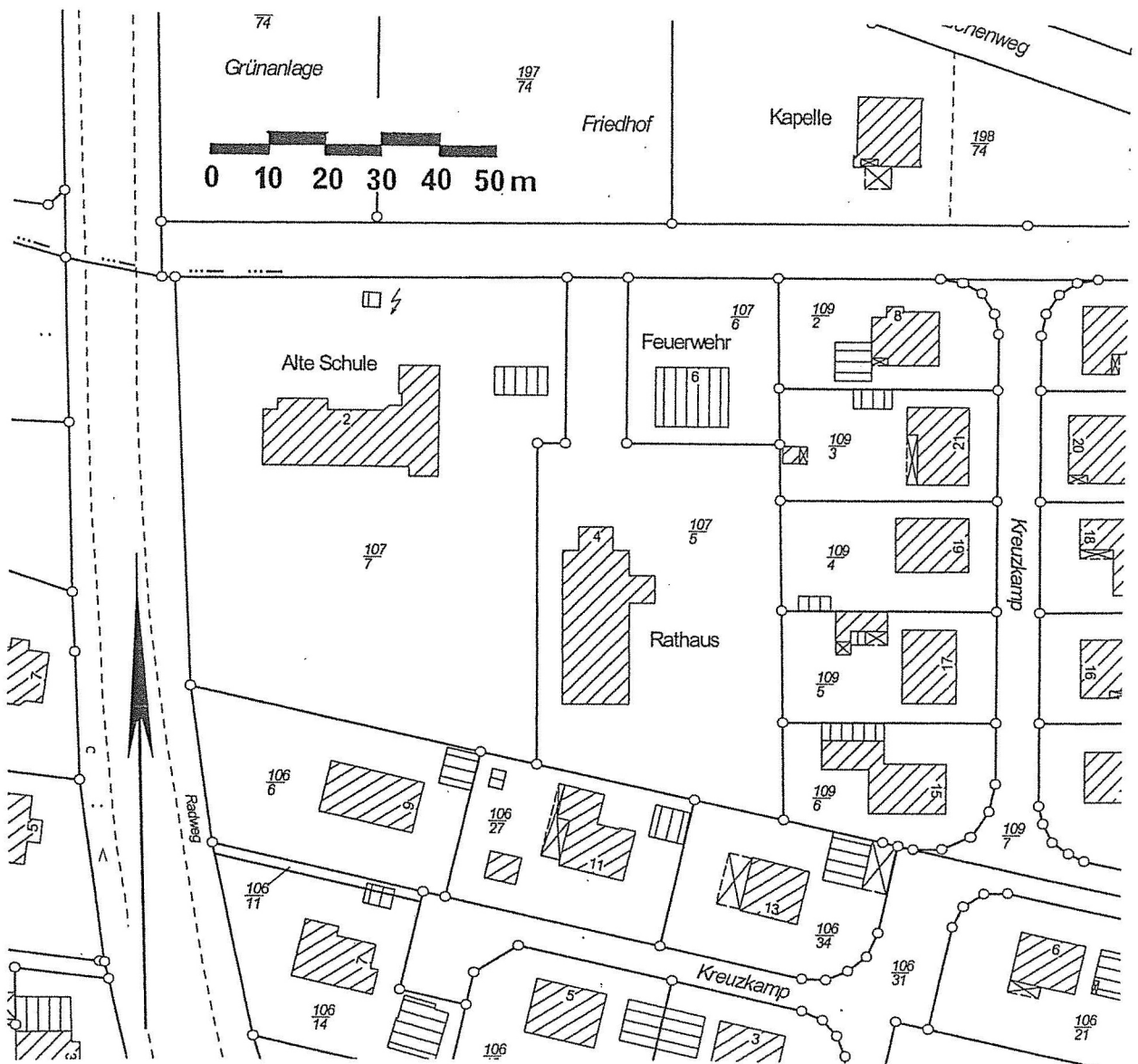
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5.000



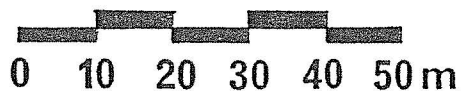
PLANUNTERLAGE

(VERKLEINERUNG)



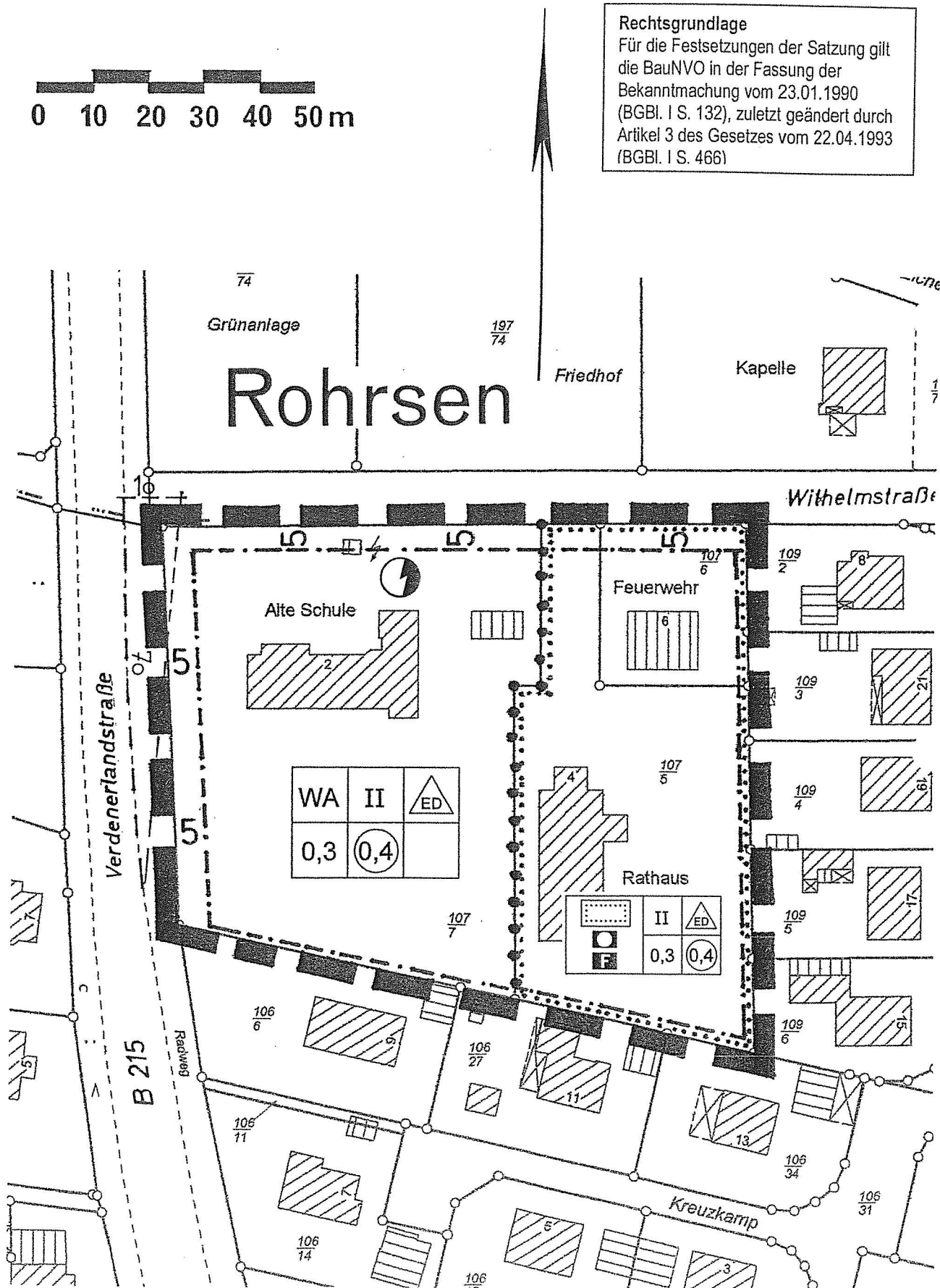
PLANZEICHNUNG

IM ORIGINAL M.: 1:1.000



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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

Geschossflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



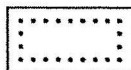
nur Einzel und Doppelhäuser



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN



Flächen für den Gemeindebedarf



Öffentliche Verwaltung



Feuerwehr

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENT-
SORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR
ABLAGERUNGEN**



Trafostation

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgrenzung von Flächen, die von
sichtbehindernden und baulichen Anlagen
freizuhalten sind (s.nachr. Übernahme)

HINWEIS

1. Bodendenkmale

1.1 Genehmigung von Erdarbeiten gemäß § 13 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG

1.2 Melde- und Anzeigepflicht von unerwarteten Funden gemäß § 13 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig

2. Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „BEI DER SCHULE“ treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtfelder § 9 Abs.6 BauGB

In den nachrichtlich übernommenen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen sowie bauliche Anlagen auf dem Grundstück in mehr als 0,80 m Höhe von der Fahrbahnoberkante des Verkehrsweges nicht angelegt bzw. hergestellt werden.

Der in den Sichtfeldern vorhandene Bewuchs ist in mehr als 0,80 m Höhe stets entsprechend zurück zu schneiden, bis auf Baumstämme, wenn diese von 0,80 m Höhe bis in mindestens 3,00 m Höhe von der Fahrbahnoberkante der Verkehrswege von sichtbehindernden Ästen stets frei gehalten werden.

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 Rohrsen** die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 **"BEI DER SCHULE"** bestehend aus der Planzeichnung und dem Hinweis sowie der nachrichtlichen Übernahme als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 26.11.2007

gez. Bormann
Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rohrsen** hat in seiner Sitzung am2007 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 **"BEI DER SCHULE"** beschlossen.

Rohrsen, den2007

Gemeindedirektor

PLANUNTERLAGE

Gemarkung Rohrsen, Flur 3

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.09.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

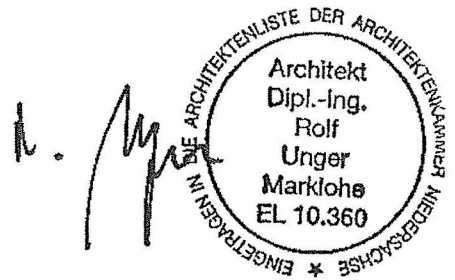
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

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



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **26.07.2007** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom **06.08.2007** bis **07.09.2007**
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 11.12.2007

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom **26.07.2007** bis **07.09.2007**
stattgefunden.

Rohrsen, den 11.12.2007

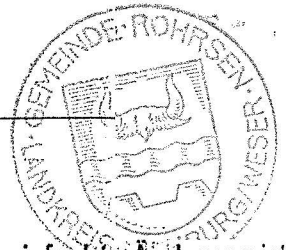
gez. Meyer
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der **Gemeinde Rohrsen** hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **26.11.2007** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die
Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Rohrsen, den 11.12.2007

gez. Meyer
Gemeindedirektor



IN-KRAFT-TRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1 "BEI DER SCHULE" - 2. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 11.12.2007 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 11.12.2007

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 22.09.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den 22.09.2009

gez. Meyer
Gemeindedirektor

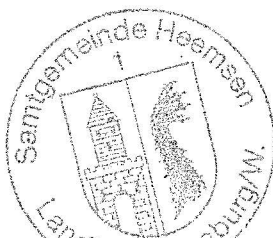
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor/umstehende
Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Aus-
fertigung/beglaubigten/einfachen/Abschrift/Ablichtung
der/des Bebauungsplanes Nr. 1
„Bei der Schule“ 2. v. A.
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

(Behörde)

erteilt.



Rohrsen, den 22. Jan. 2008

i.A. Meyer