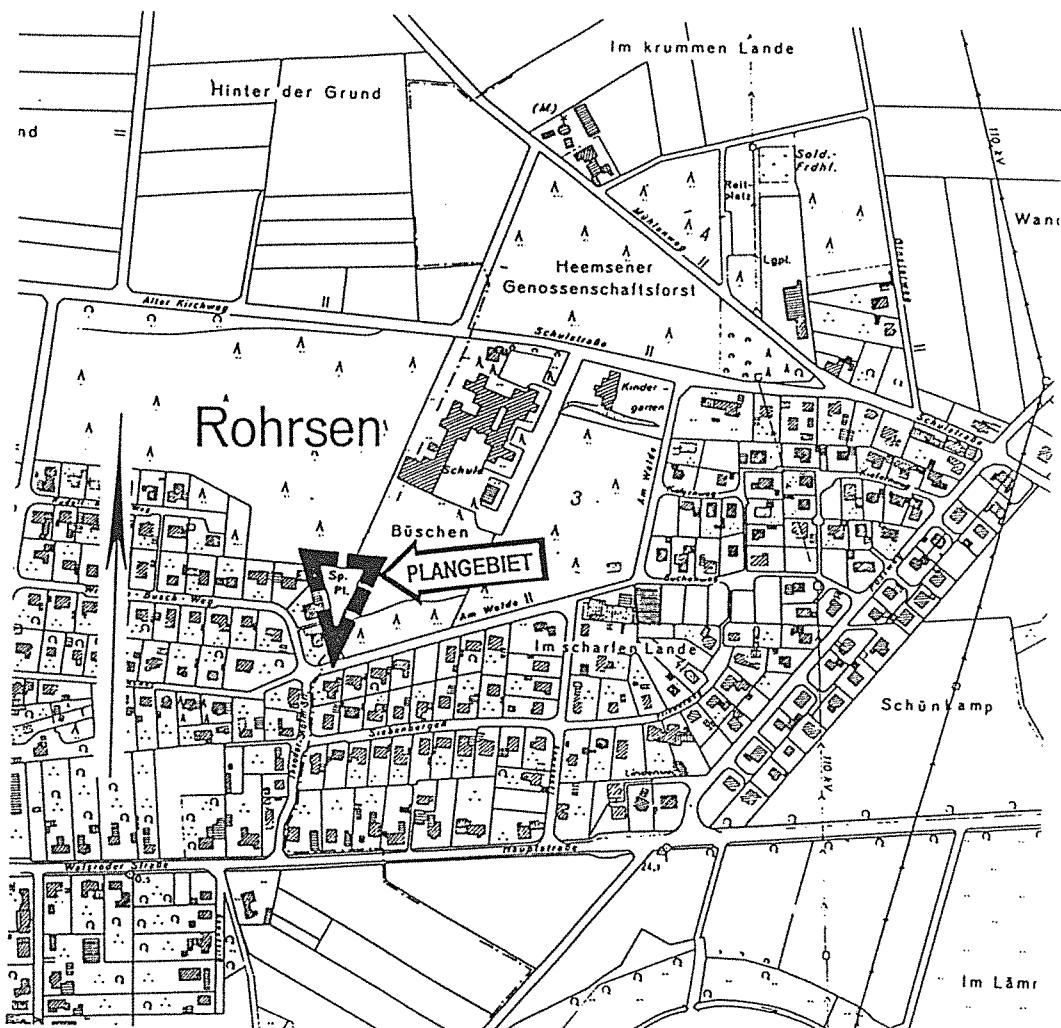




GEMEINDE ROHRSEN

BEBAUUNGSPLAN

NR. 2
"BÜSCHEN"
- 1. ÄNDERUNG -



ABSCHRIFT

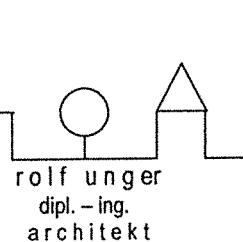
Impressum

Stand: August 2004

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 Samtgemeinde Heemsen

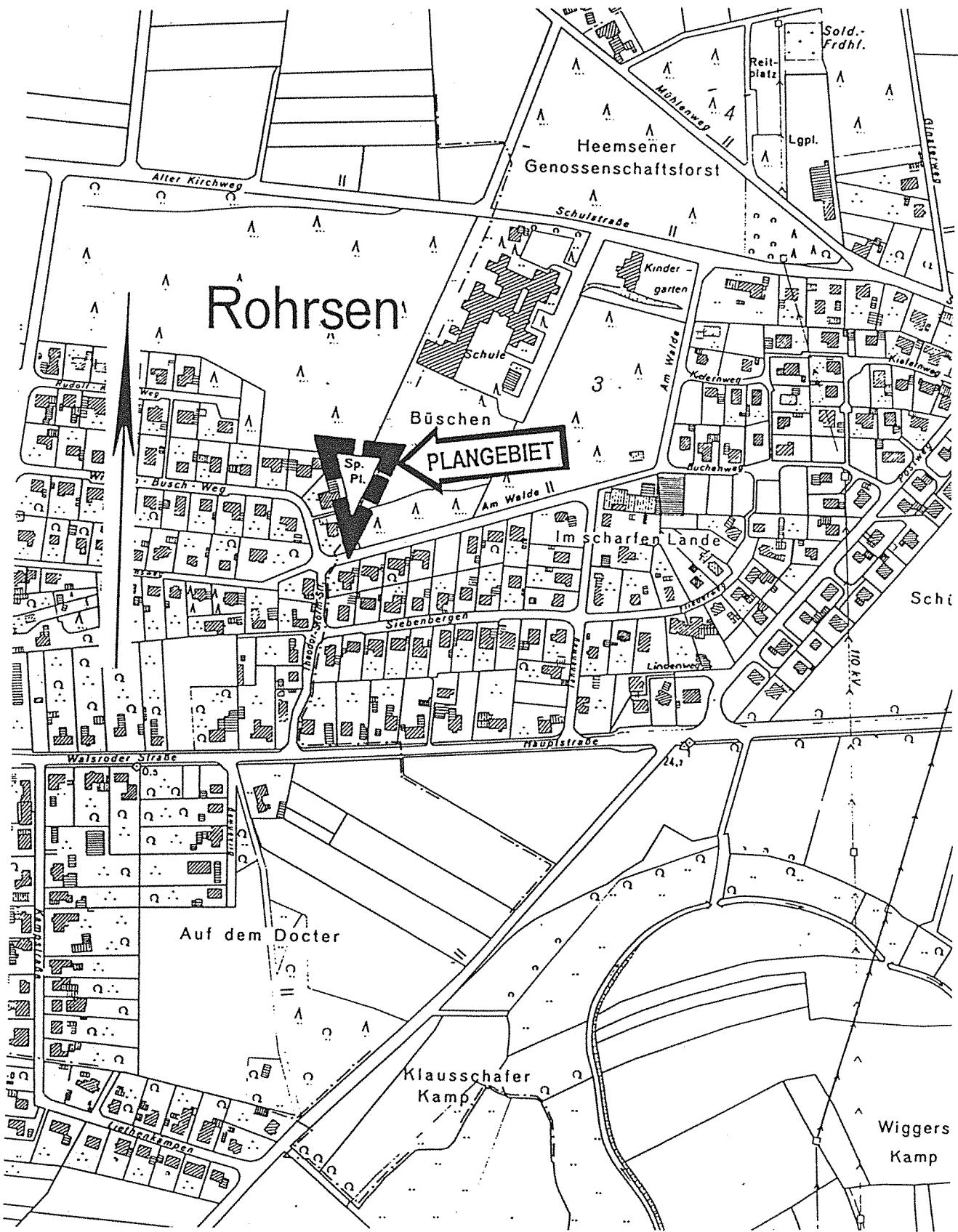
RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

in der jeweils gültigen Fassung

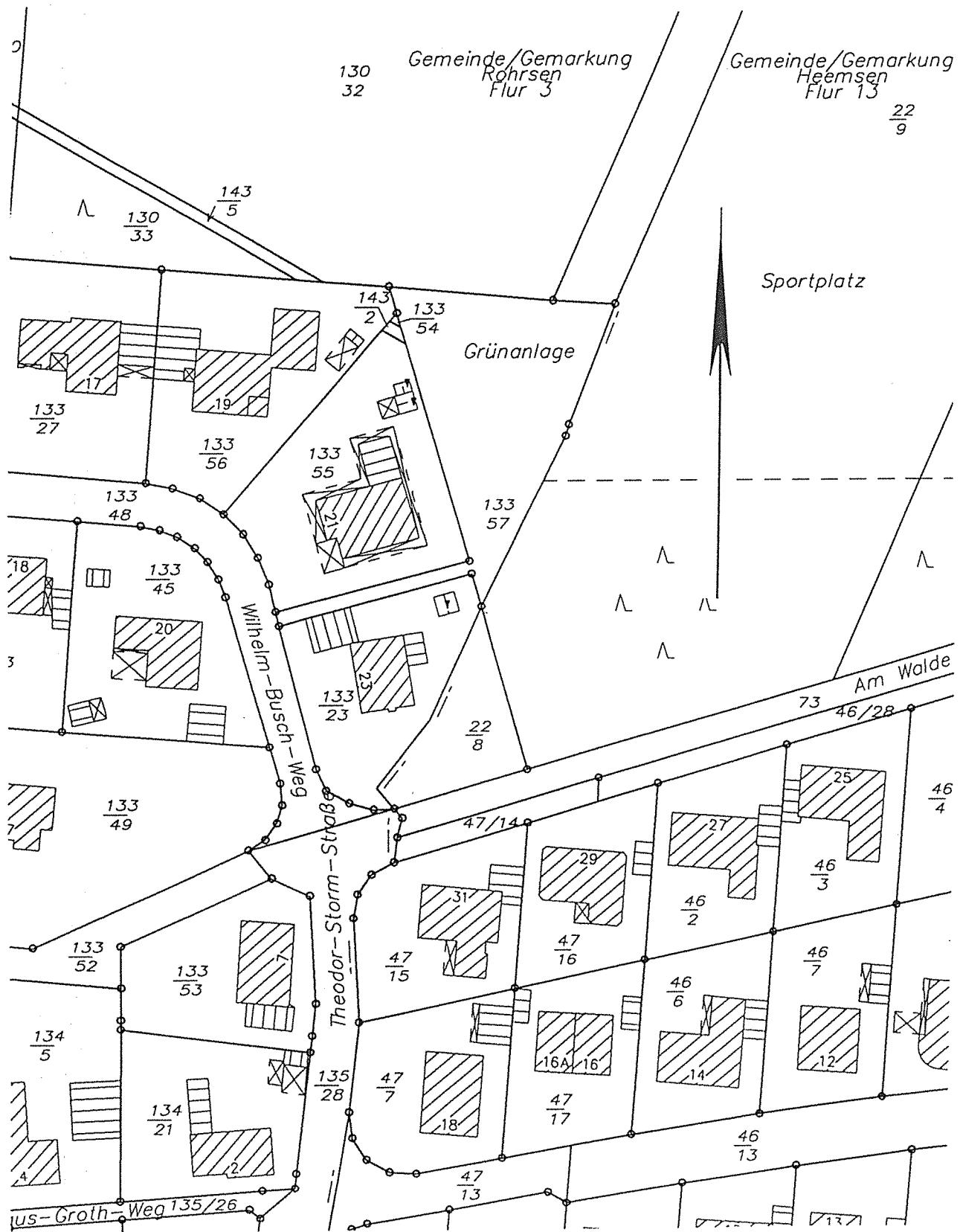
ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



PLANUNTERLAGE

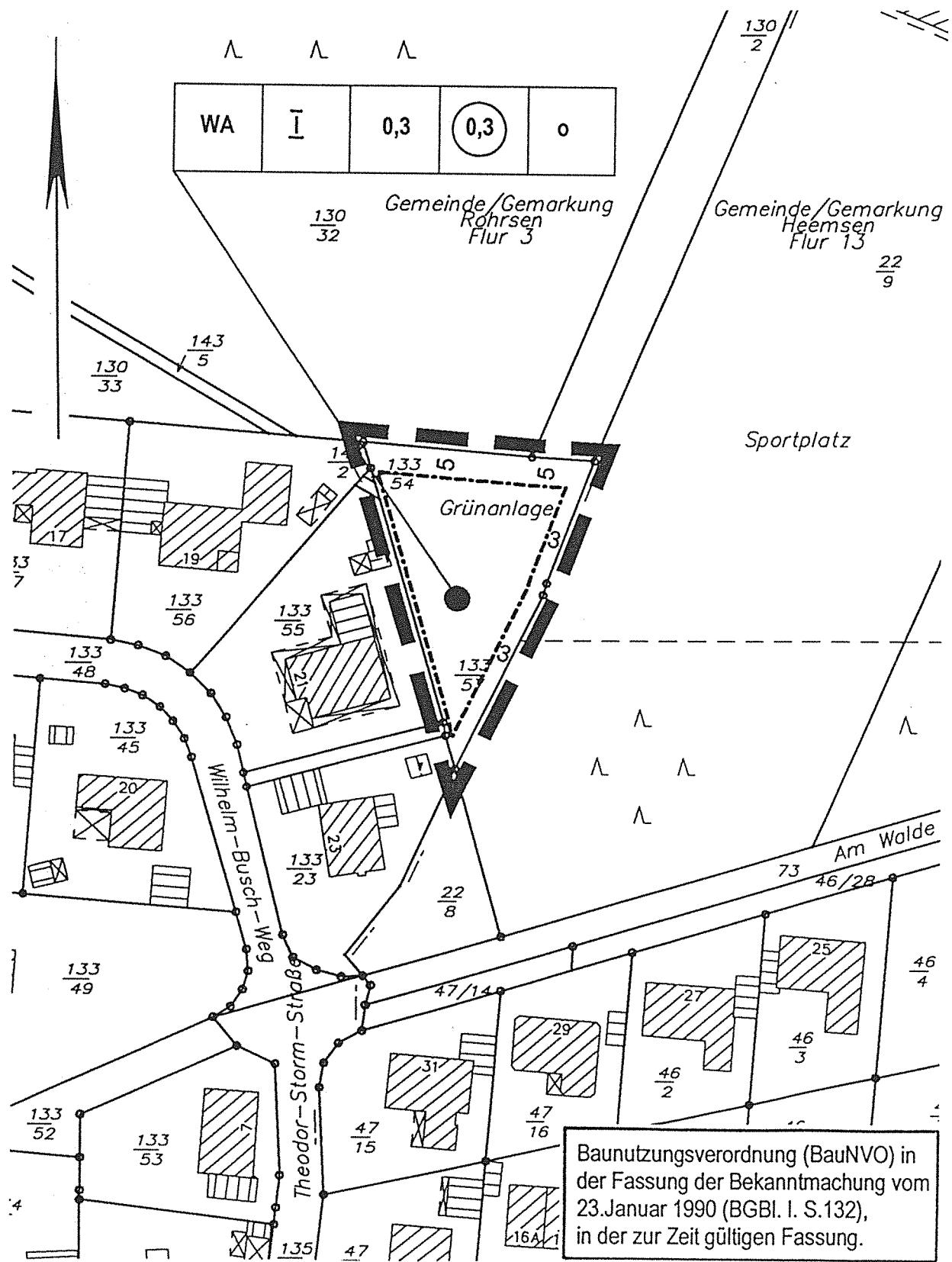
Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen →



PLANZEICHNUNG

M: 1:1000

Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen



PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

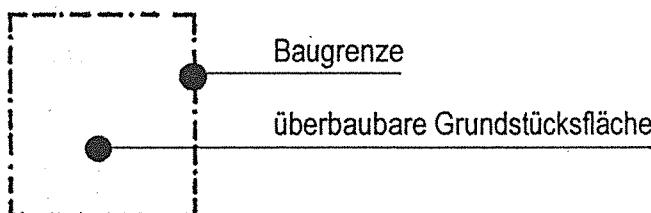
0,3 Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE , BAULINIEN , BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das innerhalb des Plangebietes von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Die Versickerung muss flächenhaft in flachen, begrünten Versickerungsmulden durch den belebten Oberboden erfolgen. Die Begrünung der Versickerungsmulden ist dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1 Bodendenkmale § 13 NDSchG

Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind hierbei zu beachten.

2 Änderung eines Bebauungsplanes § 8 Abs.3 BauGB

Mit Rechtsverbindlichkeit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.2 "BÜSCHEN" treten für diesen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

3 Externe Kompensation § 9 Abs.1a BauGB

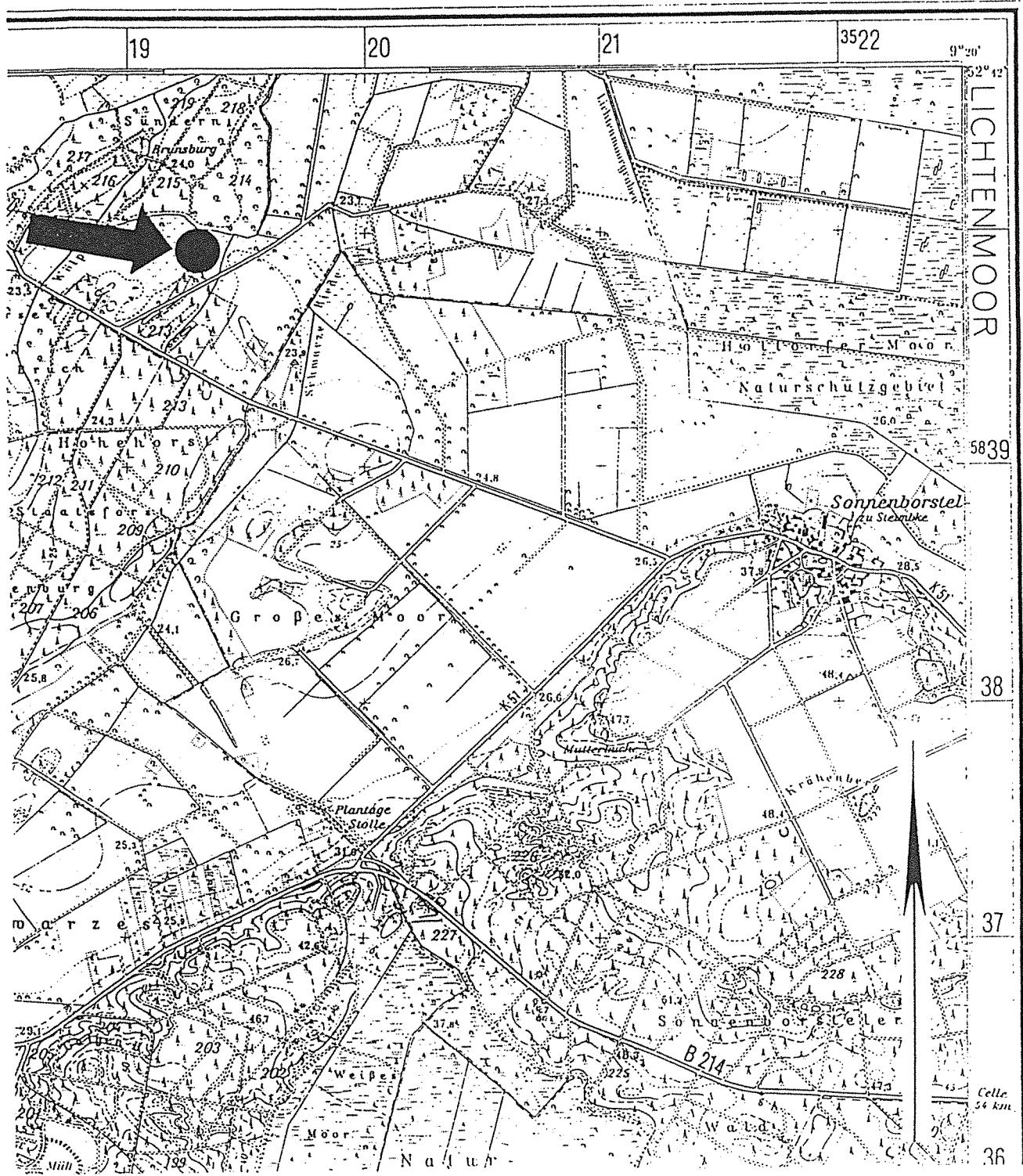
Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden 557 m² des Flurstücks 28/1 der Flur 7 in der Gemarkung Heemsen zur Verfügung gestellt.

Als Kompensationsmaßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes ist auf einer Fläche von 557 m² die Entwicklung eines ca. 2 m breiten Krautsaumes/ Sukzessionsfläche entlang der westlichen Flurstücksgrenze vorgesehen.

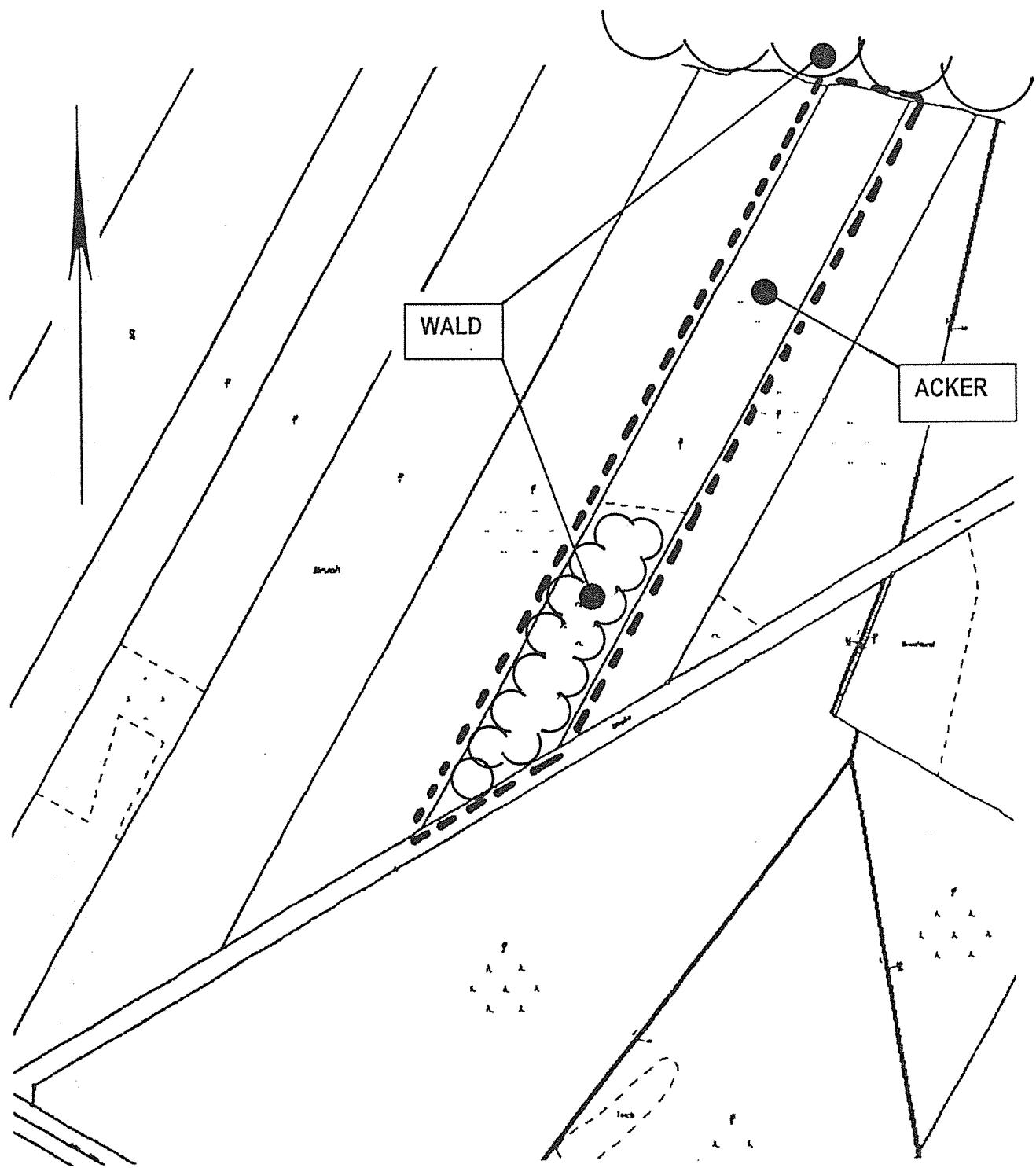
Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Rohrsen vertraglich geregelt. Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen Gesichtspunkten orientierten Gestaltung sichergestellt.

ÜBERSICHTSKARTE ZUR LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE

Topographische Karte 1 : 25 000, Blatt 3321 Nienburg (Weser)

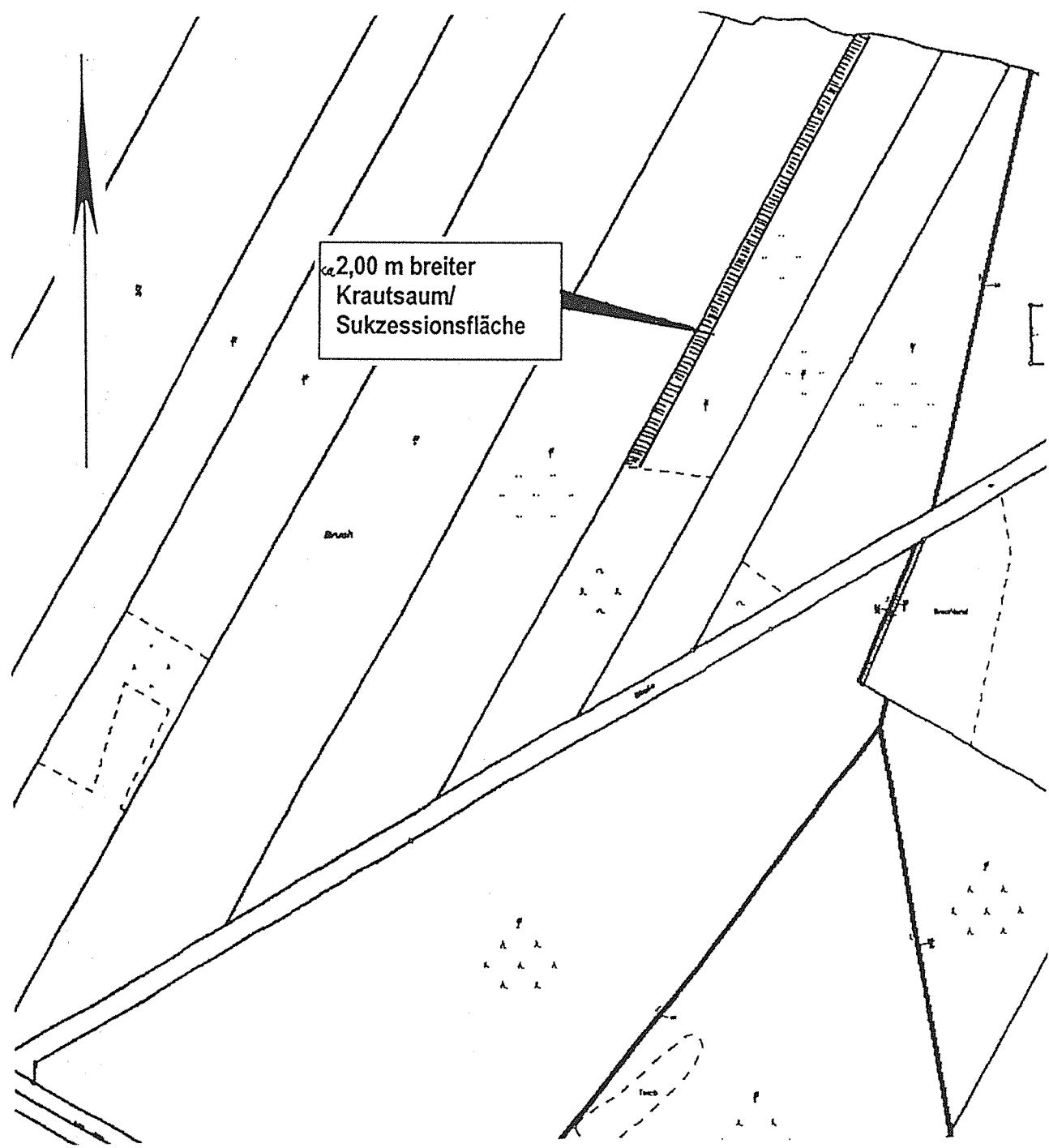


BESTAND DER HEUTIGEN BIOTOPSTRUKTUREN



LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Heemsen
Flur: 7; Flurstück: 28/1
Kompensationsflächengröße: 557 m²



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Rohrsen diesen Bebauungsplan Nr. 2 "BÜSCHEN" - 1. Änderung - , bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehendentextlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 20.12.2004

gez. Bormann

Bürgermeister

gez. Meyer

Siegel

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rohrsen hat in seiner Sitzung am 28.06.2004 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Rohrsen, den 21.12.2004

gez. Meyer

Gemeindedirektor

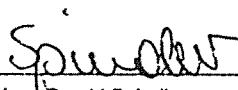
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Rohrsen, Flur 3

Maßstab 1:1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand Juli 2004). 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 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

Nienburg/Weser, den 06.07.2004

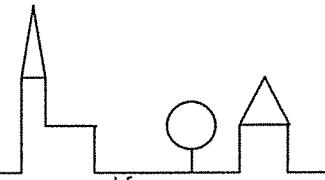

Dipl.-Ing. Gerald Spindler
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

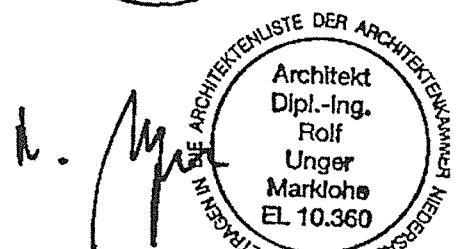


PLANVERFASSER

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



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der **Gemeinde Rohrsen** hat in seiner Sitzung am **28.06.2004** 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 **19.07.2004** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **30.07.2004** bis **01.09.2004** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den **21.12.2004**

gez. Meyer
Gemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der **Gemeinde Rohrsen** hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 2 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

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

Rohrsen, den 2004

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 **20.12.2004** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den **21.12.2004**

gez. Meyer
Gemeindedirektor

INKRAFTTREten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am **18.02.2005** rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den **21.02.2005**

gez. Meyer
Gemeindedirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Rohrsen, den 16. Okt. 2007

g2. Meyer
Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

16. Okt. 2007
Rohrsen, den.....

g2. Meyer
Gemeindedirektor