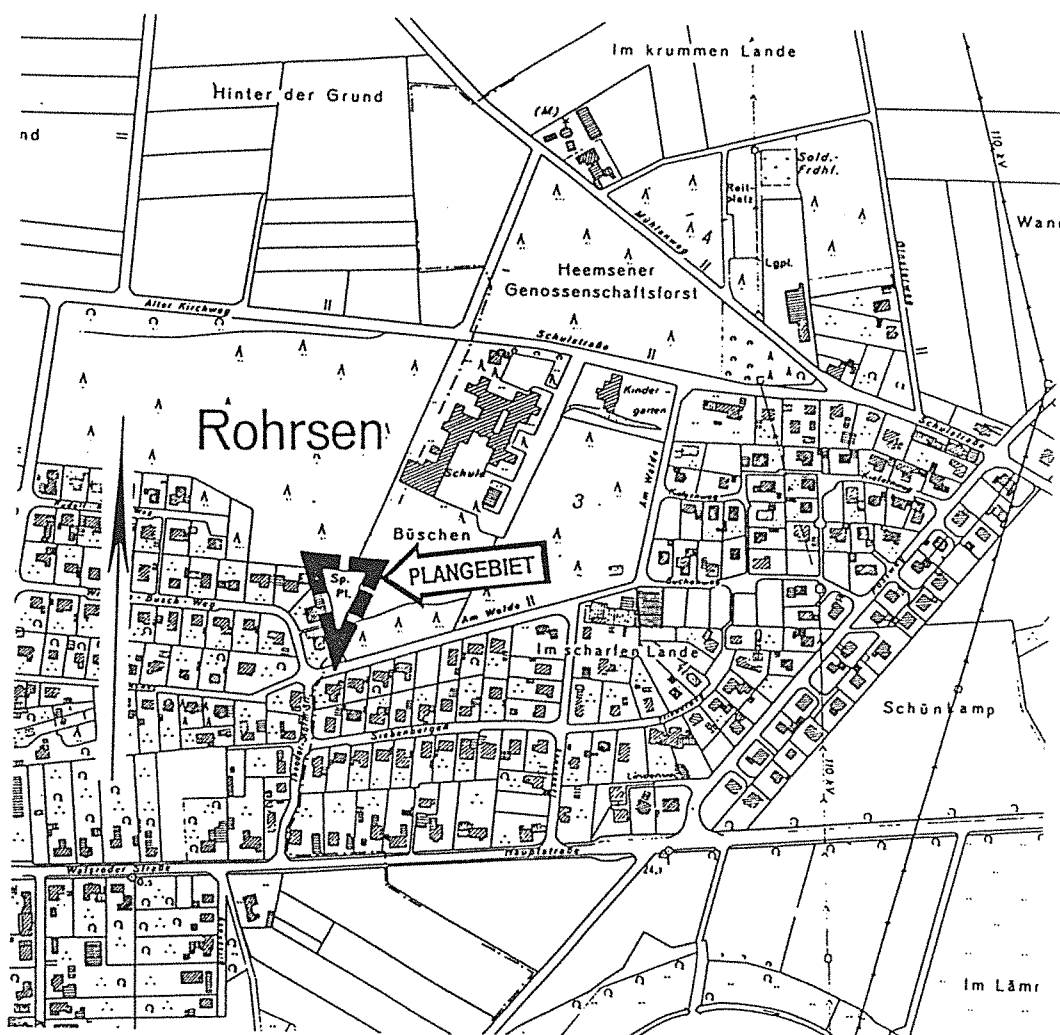




# BEBAUUNGSPLAN

**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

rolf unger  
dipl. - ing.  
architekt

Die Durchführung erfolgte  
in enger Zusammenarbeit mit  
der Samtgemeinde Heemsen

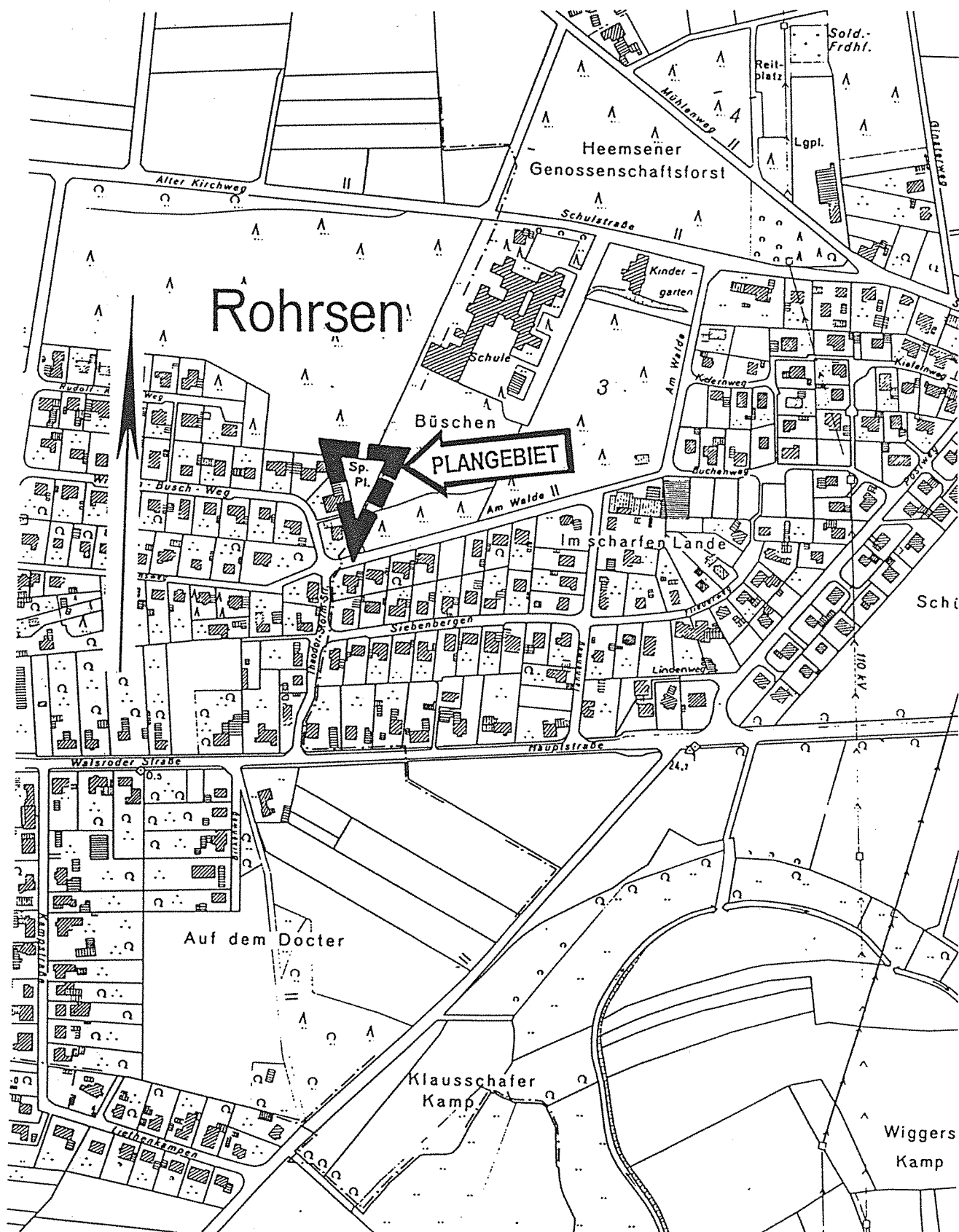
# RECHTSGRUNDLAGEN

- **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

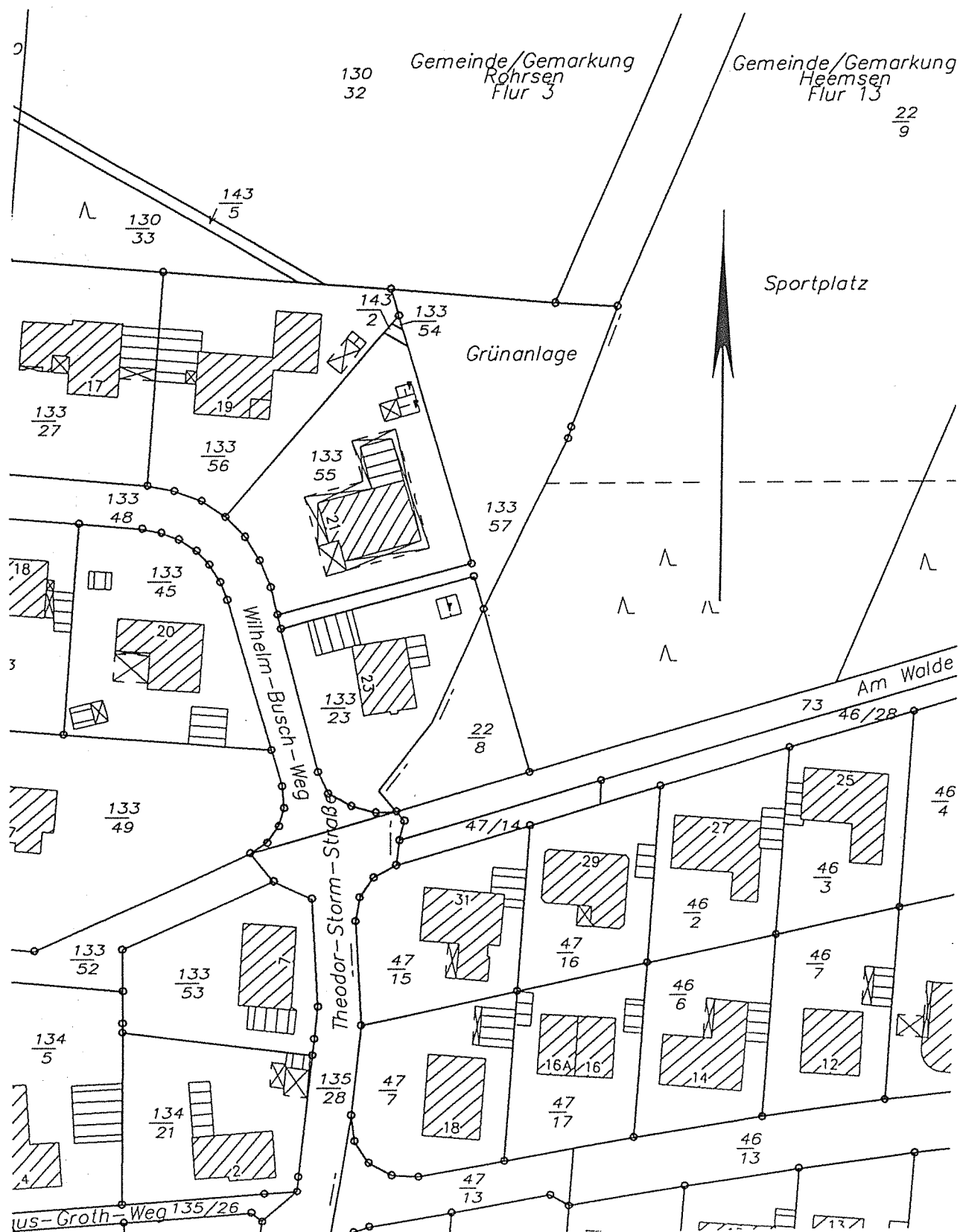
# ÜBERSICHTSKARTE

M.: 1 : 5000



# PLANUNTERLAGE

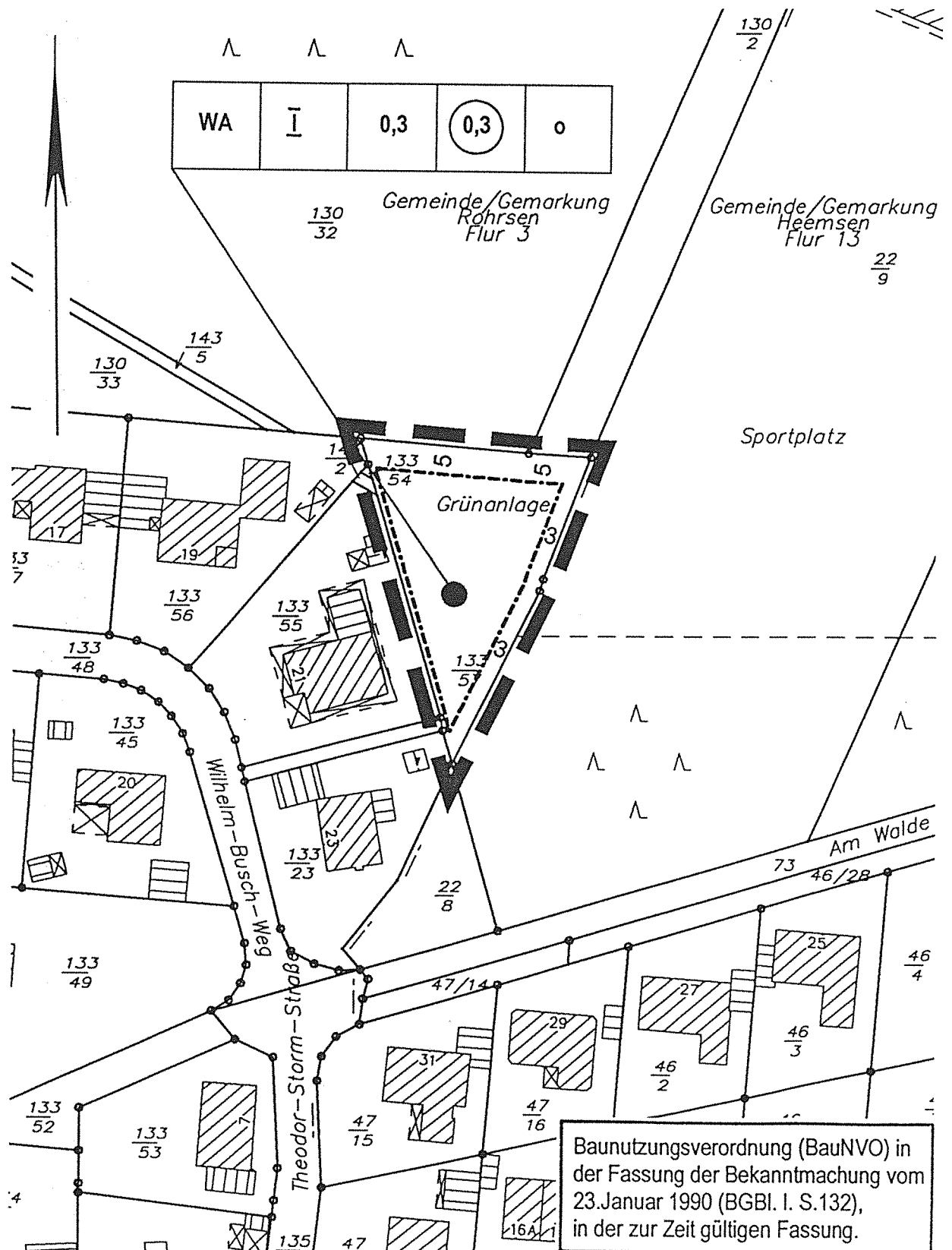
Im Liegenschaftskataster noch nicht nachgewiesen —



# 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)

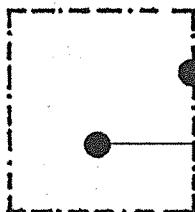
I

Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

## 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**

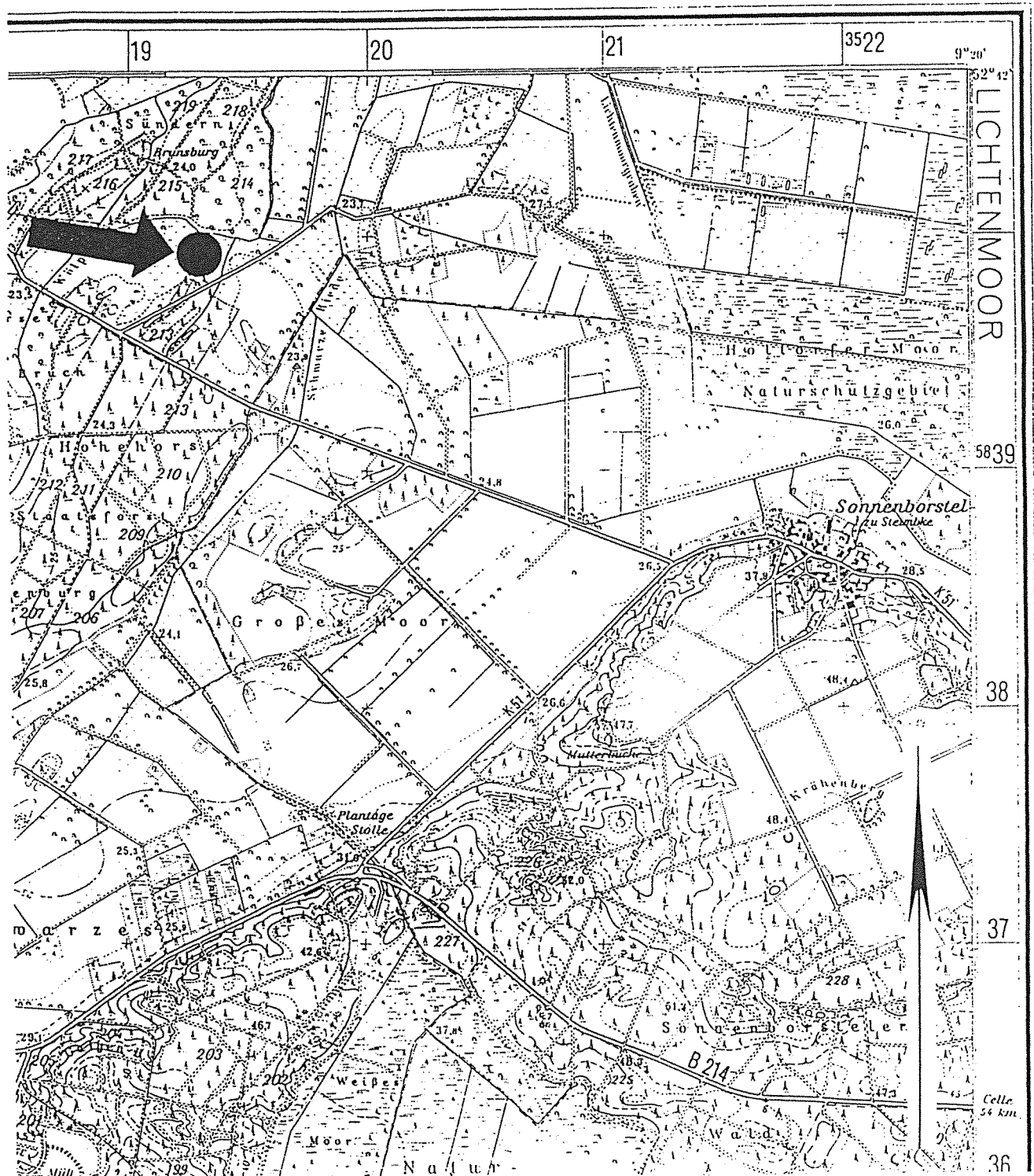
Als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden 557 m<sup>2</sup> des Flurstücks 28/1 der Flur 7 in der Gemarkung Heemsen zur Verfügung gestellt.

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

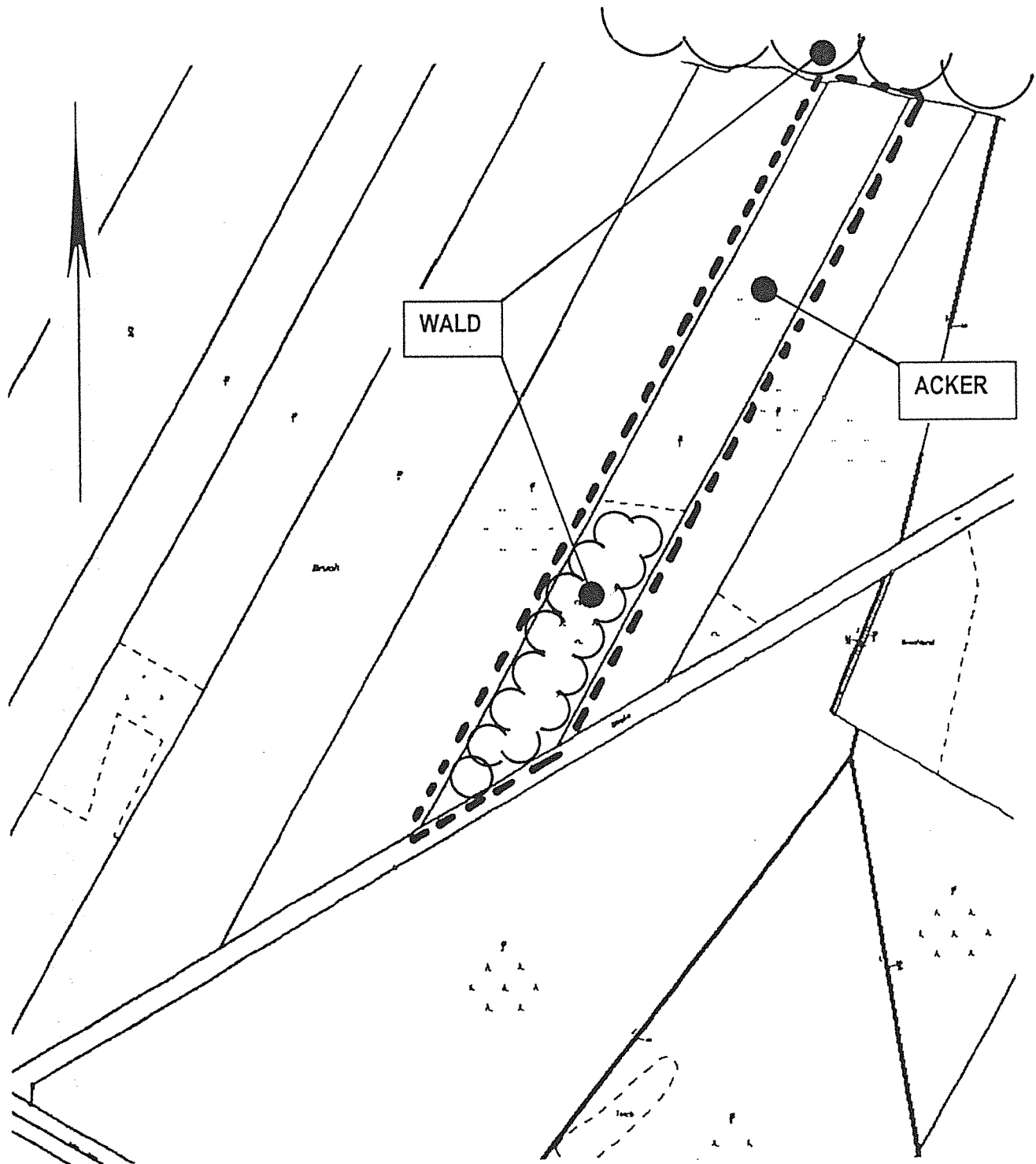
Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde Rohrsen vertraglich geregelt. Über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Landkreises Nienburg wird die Durchsetzung einer ausschließlich an ökologischen Gesichtspunkten orientierten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

## ÜBERSICHTSKARTE ZUR LAGE DER AUSGLEICHSFLÄCHE

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

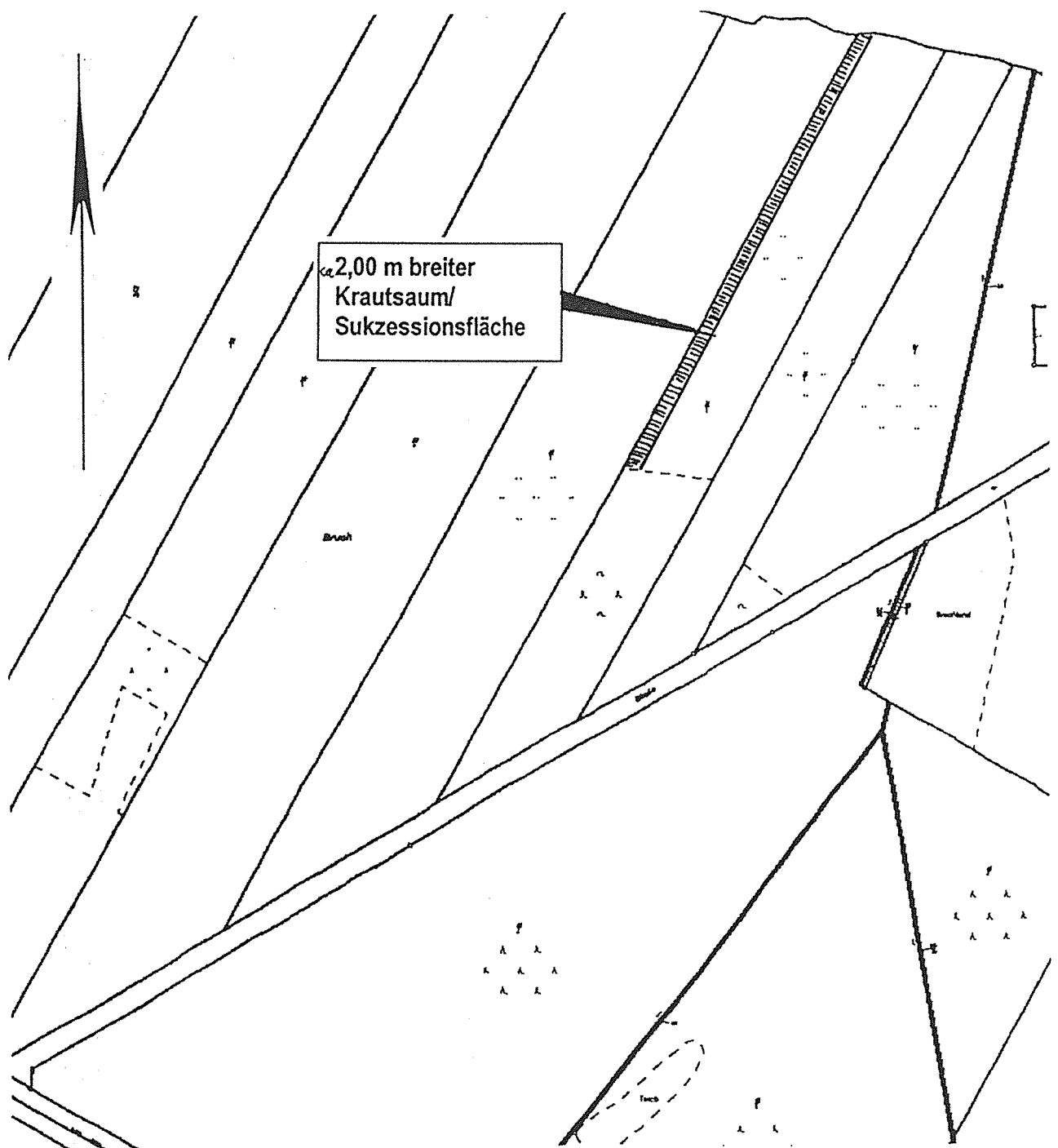


## BESTAND DER HEUTIGEN BIOTOPSTRUKTUREN



## LAGE DER EXTERNEN KOMPENSATIONSFLÄCHE

Gemarkung Heemsen  
Flur: 7; Flurstück: 28/1  
Kompensationsflächengröße: 557 m<sup>2</sup>



## 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 vorstehendtextlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 20.12.2004

gez. Bormann

Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer

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

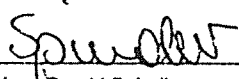
## PLANUNTERLAGE

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

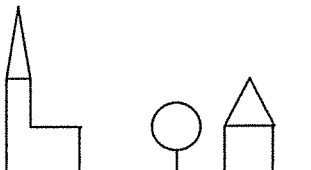
  
Dipl.-Ing. Gerald Spindler  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

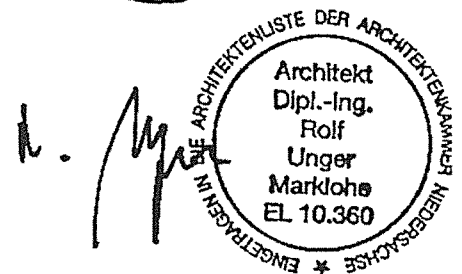


## PLANVERFASSER

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 bekanntgemacht. 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

gez. Meyer  
Gemeindedirektor

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den 16. Okt. 2007

gez. Meyer  
Gemeindedirektor