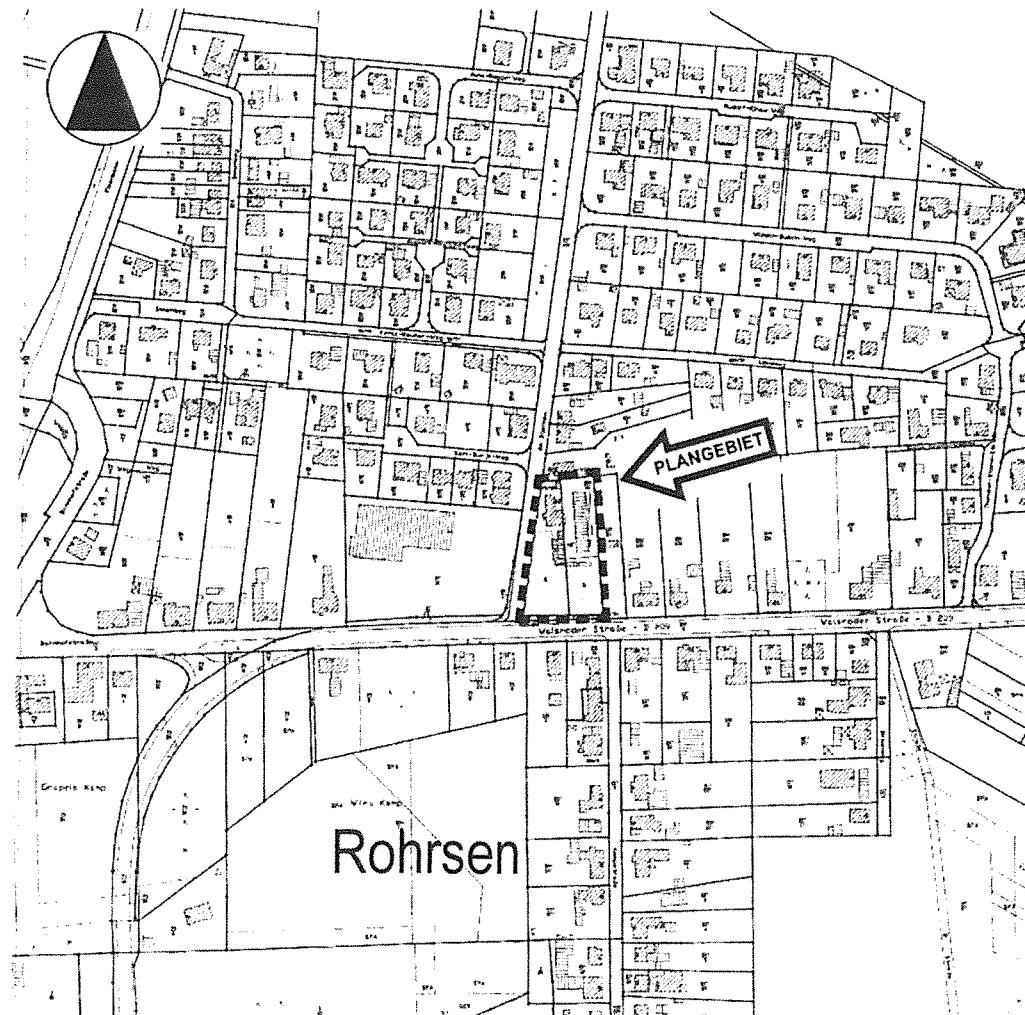




GEMEINDE ROHRSEN
SAMTGEMEINDE HEEMSEN
LANDKREIS NIENBURG / WESER

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

Nr.8
„WALSRODER STRASSE II“
- Verfahren gem. § 13a BauGB -



Abschrift

Impressum

Stand : Juni 2010

Bearbeitung:

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

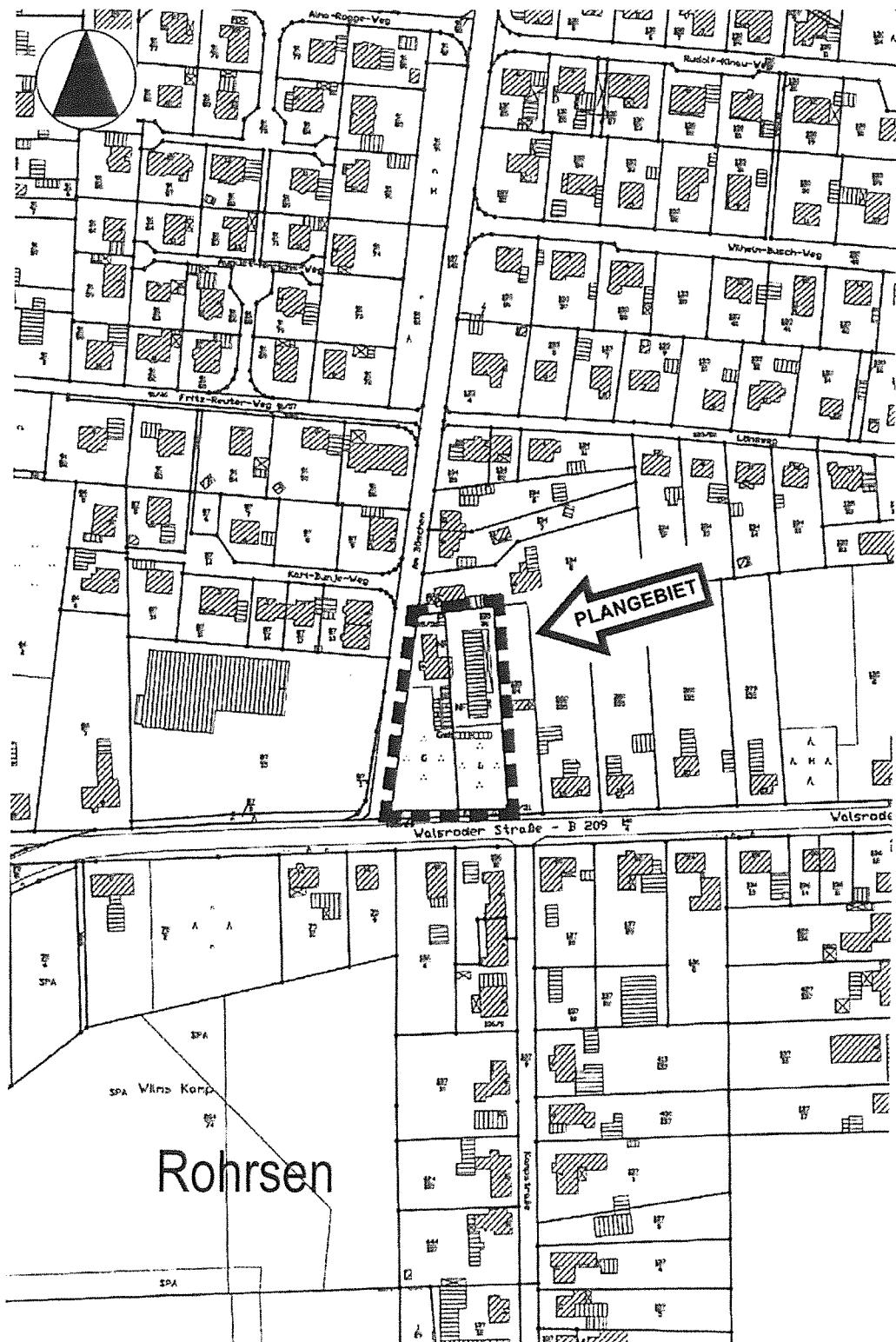
Die Durchführung erfolgte in enger
Zusammenarbeit mit der Samtge-
meindeverwaltung Heemsen

RECHTSGRUNDLAGEN

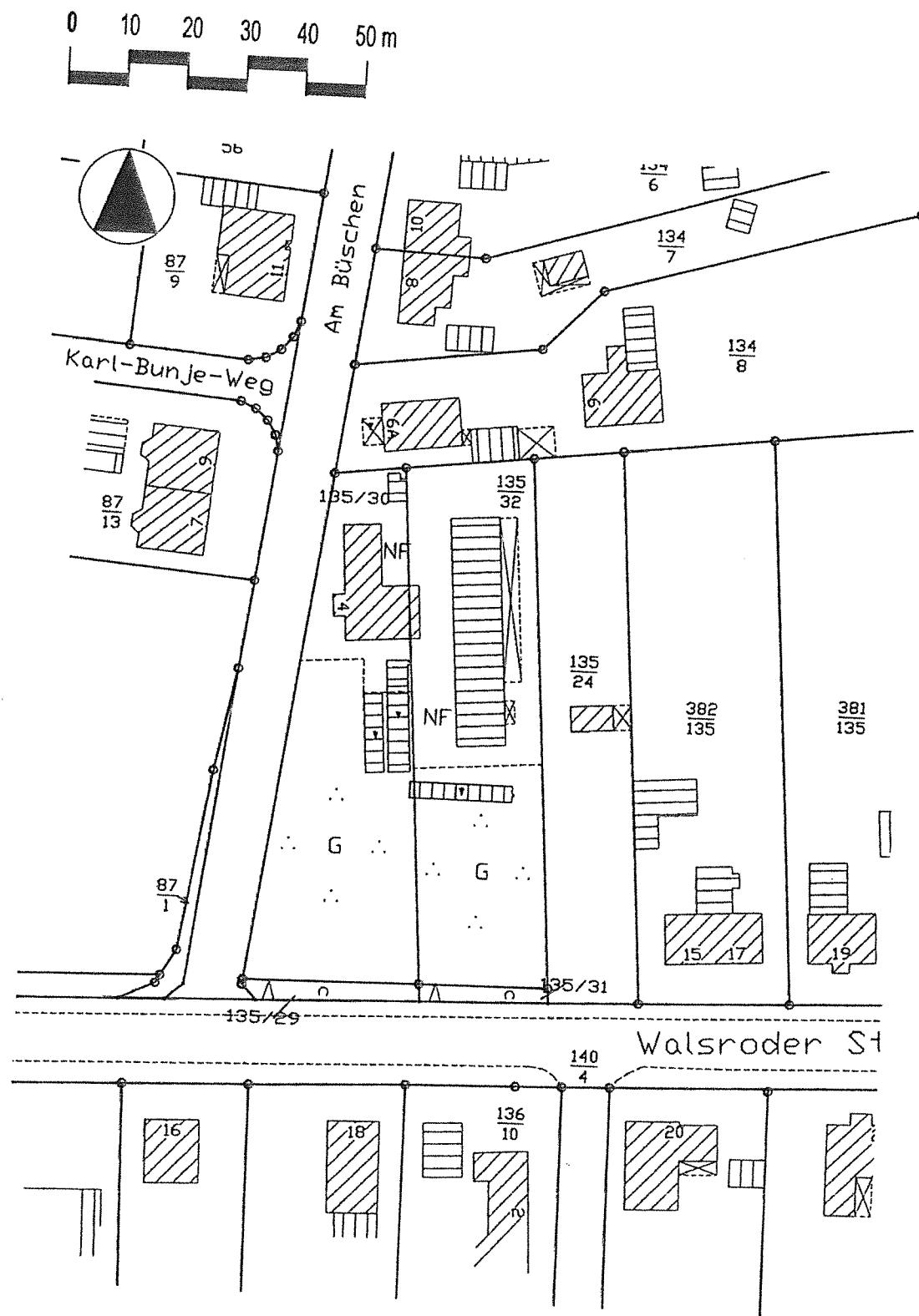
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
- **Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)**

in der jeweils gültigen Fassung

ÜBERSICHTSKARTE



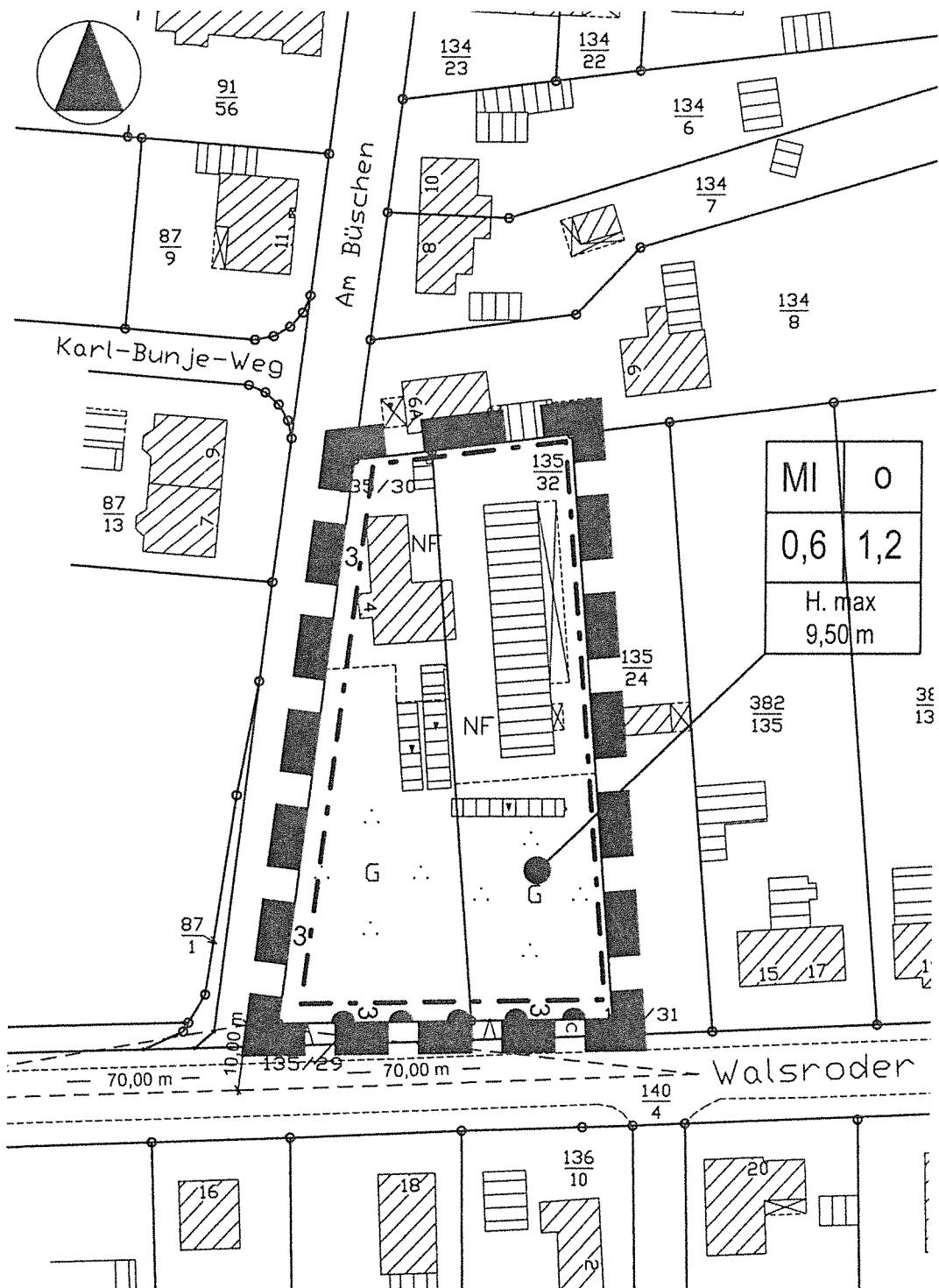
PLANUNTERLAGE



PLANZEICHNUNG

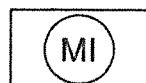
Originalmaßstab: 1: 1.000
0 10 20 30 40 50 m

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



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

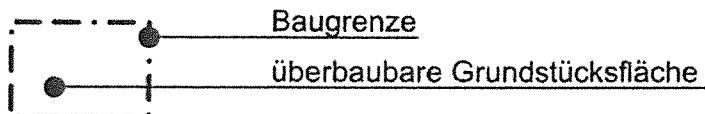
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

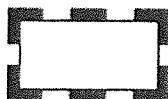
H max max. Höhe der Baukörper über dem ausgebauten Zustand der Walsroder Straße

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

offene Bauweise



SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.5 BauNVO

Unzulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs.3 BauNVO

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 Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken 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 dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1. Bodenschutz

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Nienburg zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein, Holzkonstruktionen im Moor, Tongefäßscherben, Holzansammlungen, Schlacke sowie auffällige Bodenfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des NDSchG meldepflichtig. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. Die Meldung hat beim Landkreis Nienburg als Untere Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bodenfunde bei Bau- und Erdarbeiten müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser (Tel. 05021/967-443 oder Mail: bauen@kreis-ni.de) unverzüglich gemeldet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. **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 den Bebauungsplan Nr. 8 "Walsroder Straße II" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen als Satzung beschlossen.

Rohrsen, den 21.06.2010

gez. Bormann
Bürgermeister

Siegel

gez. Meyer
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rohrsen hat in seiner Sitzung am 25.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Walsroder Straße II" beschlossen.

Rohrsen, den 21.06.2010

gez. Meyer
Gemeindedirektor

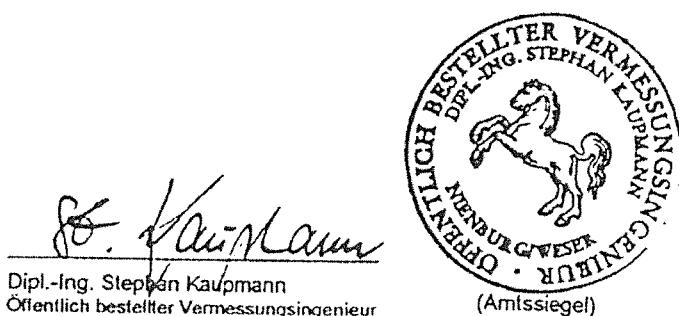
PLANUNTERLAGE

Gemarkung Rohrsen, Flur 3

Die Planunterlage weist den Inhalt des Liegenschaftskatasters vollständig nach (Stand November 2009). Eine örtliche Überprüfung der bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze hat nicht stattgefunden.

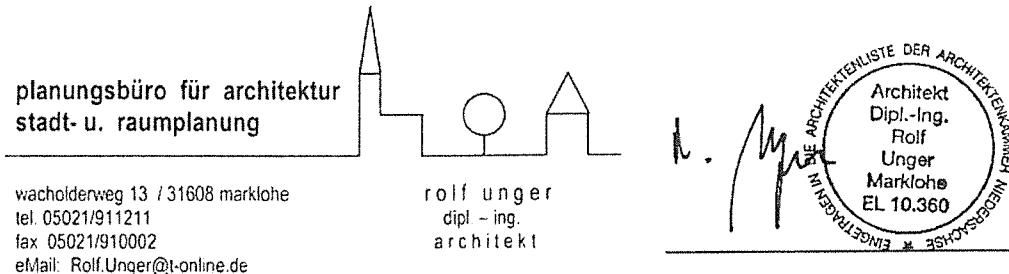
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr 1/2003, Seite 5)

31582 Nienburg (Weser), den 12.02.2010



Dipl.-Ing. Stephan Kaupmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER



Marklohe, den 01.03.2010

FRÜHZEITIGGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat am 18.03.2010 um 19.00Uhr in der "Alten Schule", Wilhelmstr. 2, 31627 Rohrsen stattgefunden.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der "Harke" am 10.03.2010.

Rohrsen, den 21.06.2010

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.03.2010 bis 23.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rohrsen, den 21.06.2010

gez. Meyer
Gemeindedirektor

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 15.03.2010 bis 23.04.2010 stattgefunden.

Rohrsen, den 21.06.2010

gez. Meyer
Gemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Rohrsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rohrsen, den 21.06.2010

gez. Meyer
Gemeindedirektor

IN-KRAFT-TREten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Walsroder Straße II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.2010 rechtsverbindlich geworden.

Rohrsen, den 22.07.2010

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

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Rohrsen, den

Gemeindedirektor