

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)





Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

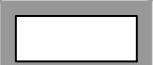

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

-  Offene Bauweise
-  Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet**
Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
 - 1.2 Mischgebiet**
Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 6 Abs. 2 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
 - 2.1 Firsthöhe**
Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 9,0 m und im Mischgebiet (MI) 11,5 m. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2 Sockelhöhe**
Die Erdgeschosßfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 3. Bauweise**
 - 3.1 Offene Bauweise**
In der offenen Bauweise (o) sind als Hausformen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
 - 3.2 Abweichende Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4. Nebenanlagen**
Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- 5. Größe der Baugrundstücke**
Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
 - für Einzelhäuser auf 600 m² und
 - für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken**
Auf den an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Baugrundstücken ist eine einreihige Laubgehölzhecke (Arten: Hainbuche, Liguster, Weißdorn, 4 Pflanzen pro 10 Meter) anzupflanzen, auf eine Wuchshöhe von mindestens 1,5 m zu bringen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzungen sind durch die Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

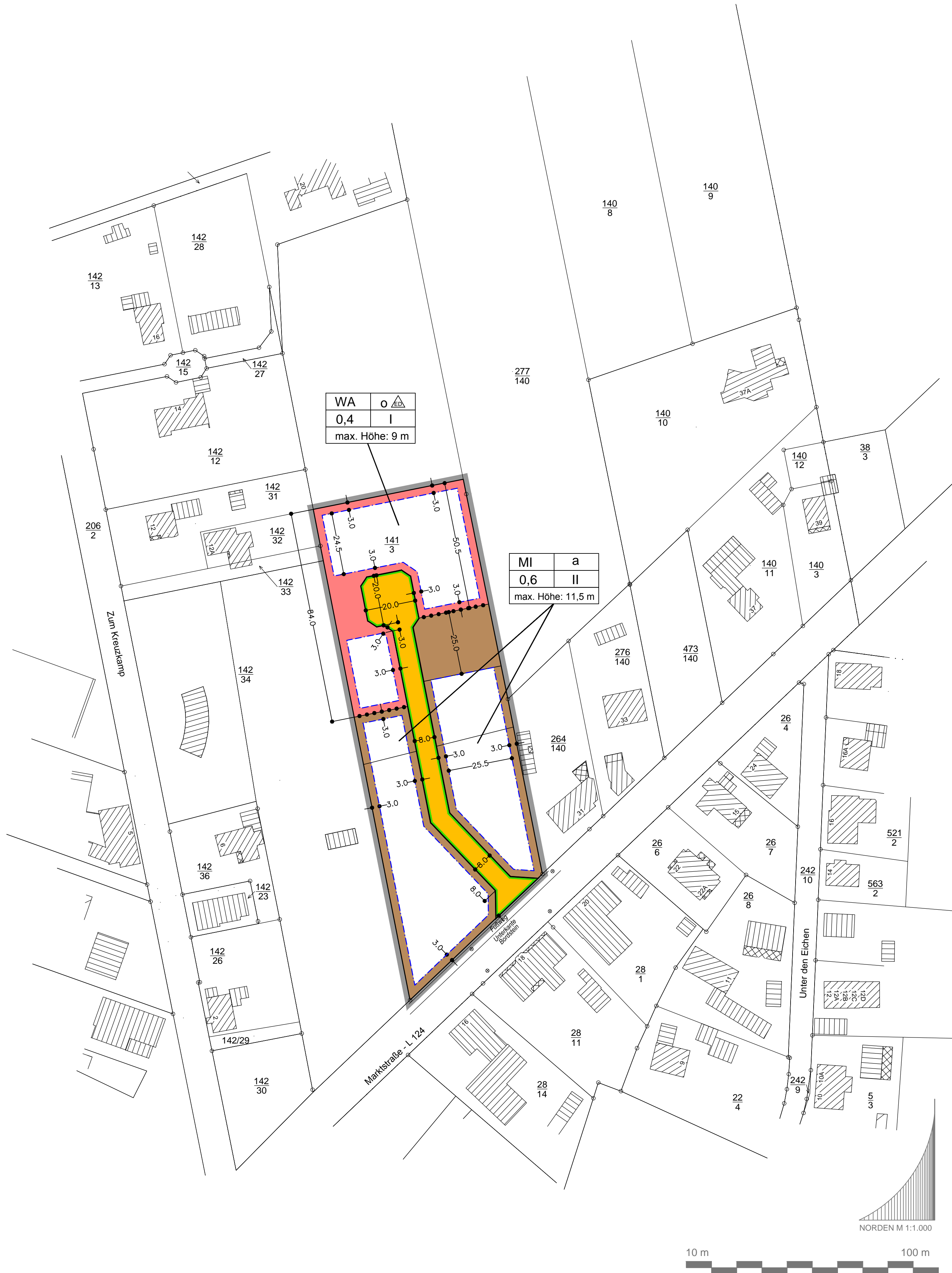
Örtliche Bauvorschrift

- 1. Dachgestaltung**
 - 1.1** Im allgemeinen Wohngebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
 - 1.2** Für die Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene Platten in einheitlicher Farbgebung zulässig, wobei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig sind.
 - 1.3** Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung im allgemeinen Wohngebiet sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer) und technische Anlagen (z. B. Aufzüge). Ferner unterliegen Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht den genannten Festsetzungen.
- 2. Einfriedungen**
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes zu messen.

Nachrichtlicher Hinweis

Bodentunde
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Es gilt die **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.**
Es gilt das **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015.**



Bebauungsplan

Gemeinde Heeslingen

"Lohmannsches Grundstück"

- Satzungsfassung -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heeslingen diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Lohmannsches Grundstück", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Buxtehude, den
Dr.-Ing. Christian Hesse
Dipl.-Ing. Bernd Hesse
Öffent.best.Verm.-Ing.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 01.02.2016
(instara)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat / haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Heeslingen, den
(Husemann)
Gemeindedirektor