

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heeslingen diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2019
LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Osterndorf

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

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

Bremervörde, den

Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II", wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II", sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 (1) NR. 1 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MINDESTMASS FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§9 (1) NR. 3 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke bei einem Einzelhaus mindestens 600 m² und bei einer Doppelhaushälfte mindestens 400 m² betragen.

3. NEBENANLAGEN UND GARAGEN (§9 (1) NR. 4 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. STELLPLÄTZE (§9 (1) NR. 4 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 (1) NR. 6 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)

6.1 Innerhalb der 5 m bzw. 2,5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige bzw. 1-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Carpinus betula</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120

Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6.2 Pro Baugrundstück sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten:

1 standortgemäßer und gebietstypischer Laubbaum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*); in der Qualität Hochstamm, 3 xv., Stammumfang 12 - 14 cm

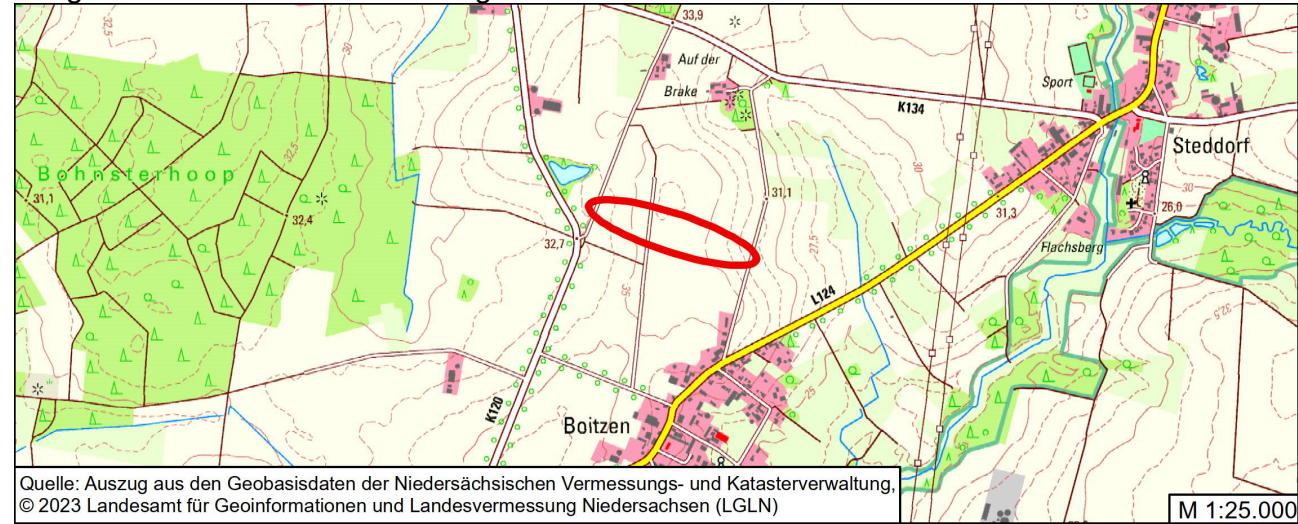
oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum aus anzutreffenden Lokalsorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm. Dies können z.B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttners Rote Kornelkirsche.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

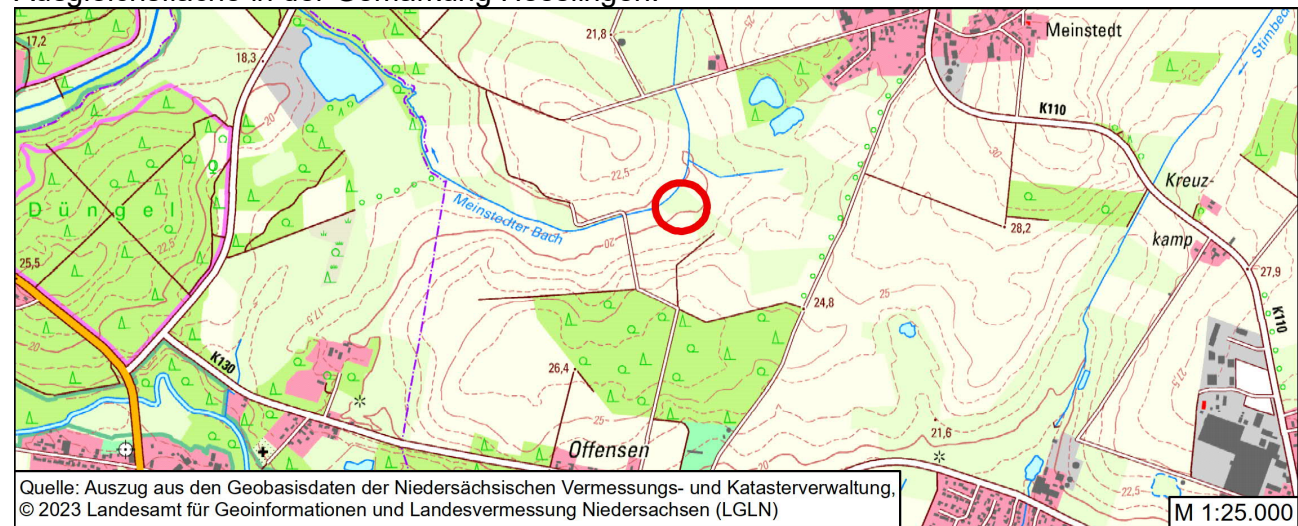
Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 27/1, 31/18, 38, 133/1 und 326/31 der Flur 1 in der Gemarkung Boitzen (zukünftig Flurstück 25 der Flur 9 Gemarkung Boitzen aufgrund aktuellem Flurbereinigungsverfahren) sowie auf dem Flurstück 34/3 der Flur 7 in der Gemarkung Heeslingen sind dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Ausgleichsfläche in der Gemarkung Boitzen:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgleichsfläche in der Gemarkung Heeslingen:



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, § 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Hier: Fuß- und Radweg

5. Ver- und Entsorgung

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Hier: Oberflächenwasserbeseitigung

6. Grünflächen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

7. Naturschutz

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



ORTSCHAFT WEERTZEN GEMEINDE HEESLINGEN Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 40 - Östlich Kreuzberg Teil II -

- Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB -

Stand: 21.08.2023

0 25 50 100 Meter



1:1.000