

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. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften), bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebststehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist 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.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von ...). Sie sind hinsichtlich 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. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH

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

Rotenburg (Wümme), den
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) 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 Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom ... bis zum ... gem. § 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. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) 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 Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den
Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

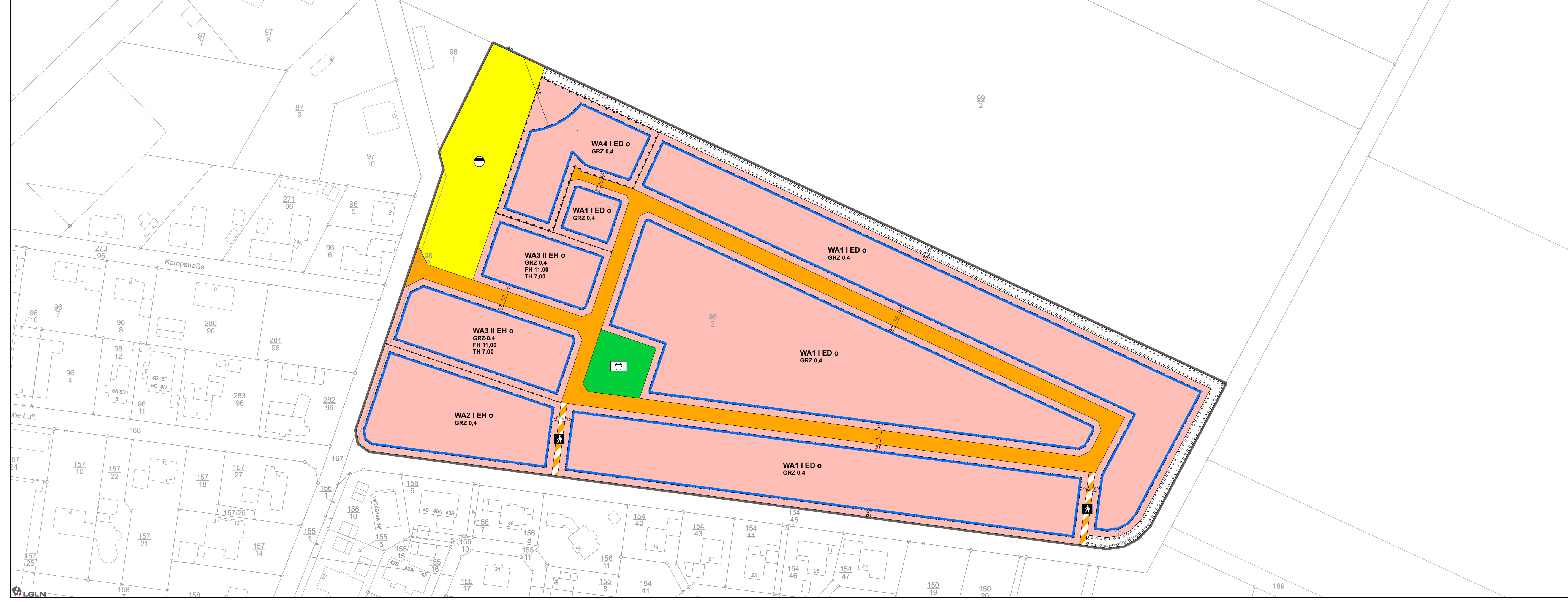
Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über die Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den
Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I / II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
TH Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (3) BauNVO)

4. VERKEHR

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Fuß und Radweg

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

6. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Spielplatz

7. NATURSCHUTZ

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO, § 16 (5) BauNVO)

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

In den mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten darf die Höhe der baulichen Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 7,00 m und eine Firsthöhe (FH) von 11,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstücksseite.

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

In den mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten muss die Größe der Baugrundstücke bei einem Einzelhaus mindestens 600 m² und bei einer Doppelhaushälfte mindestens 400 m² betragen.

4. 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.

5. STELLPLÄTZE (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

5.1 In den mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

5.2 In den mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB)

6.1 In den mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6.2 In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 5 Wohnungen je Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig.

6.3 In den mit WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind höchstens 6 Wohnungen je Einzelhaus oder Hausgruppe zulässig.

7. AUFSCHIEBENDE BEDINGUNG (§ 9 (2) NR. 2 BAUGB)

7.1 Die Grundstücke in dem mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe verursachten Geruchsmissionen den Immissionsgrenzwert für Wohngebiete in diesem Bereich einhalten bzw. unterschreiten.

7.2 Bis zum Eintritt der o.g. Bedingung (7.1) werden die Flächen in dem mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet als Öffentliche Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 80/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	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>Cornus avellana</i>	Hasselnuß	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>Rhamnus frangula</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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahren mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

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

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

1 standortgemäßer und gebietstypischer Laubbaum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); in der Qualität Hochstamm, 3 x v., 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: Altland Pflankuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttners Rote Knorpelkirische.

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.

9. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Die Lärmbelastung im Plangebiet ist vollständig dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schaltdämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Hiervon kann ganz oder teilweise abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBUAG)

1.1 In den mit WA1 und WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. In den mit WA2 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig. Ausgenommen von den Mindestdachneigungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sowie Wintergärten und Solaranlagen.

2. SOCKELHÖHEN (§ 84 (3) NR. 1 NBUAG)

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 0,4 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt, liegen. Maßgeblich ist der Mittelpunkt jener Grundstücksseite.

3. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBUAG)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nur als Laubschlitzecken oder Staketenzäune mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 80 (3) NBUAG, § 80 (5) NBUAG)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALLTAGEN

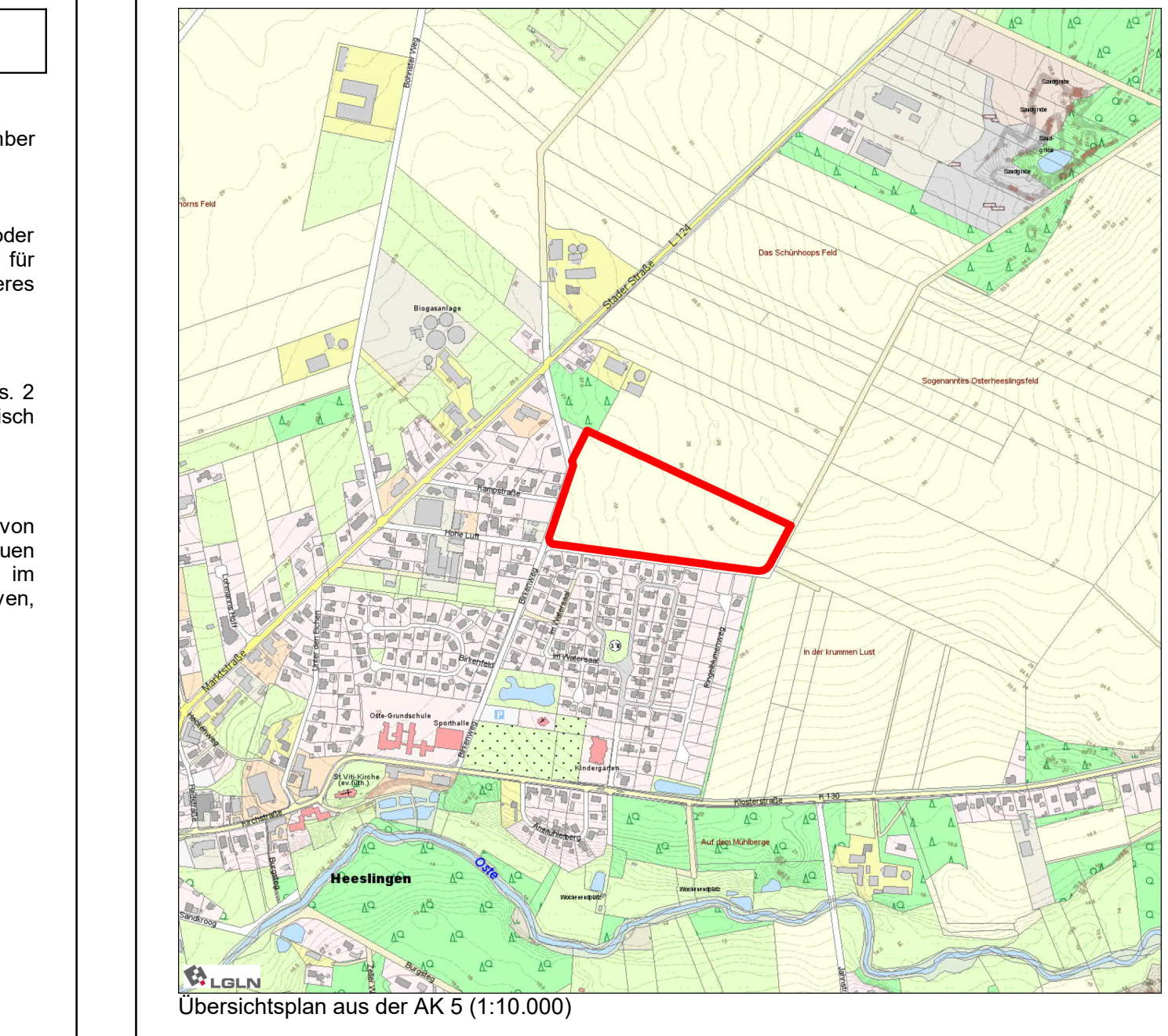
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Stein, Kies o.ä. sind daher unzulässig.

4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung von Juli 2016 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 2019, S. 83). Die DIN 4109 kann auch im Rathaus der Samtgemeinde Zeven, Fachbereich Bau, Planung und Umwelt, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.



Übersichtsplan aus der AK 5 (1:10.000)

Gemeinde Heeslingen

Bebauungsplan Nr. 41

„Birkenweg Teil IV“

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Stand: 02.09.2020



Meter 1:1.000

