GEMEINDE
HEESLINGEN

Zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes betreibt die Gemeinde Heeslingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Birkenweg Teil IV“. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht im südwestlichen Bereich des Plangebietes vor, in dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ein Vollgeschoss in offener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festzusetzen.
Die Fläche hat eine Größe von 4.046 m². Detaillierte Planunterlagen können der Rubrik „Veröffentlichungen“ auf der Homepage www.zeven.de entnommen werden.

Zielsetzung der Gemeinde Heeslingen für diesen Bereich ist die Schaffung von generationsübergreifendem, barrierefreien kostengünstigem Wohnraum zur Gestaltung des demografischen Wandels und zur Sozialwohnraumentwicklung.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens werden Partner als Projektentwickler gesucht.

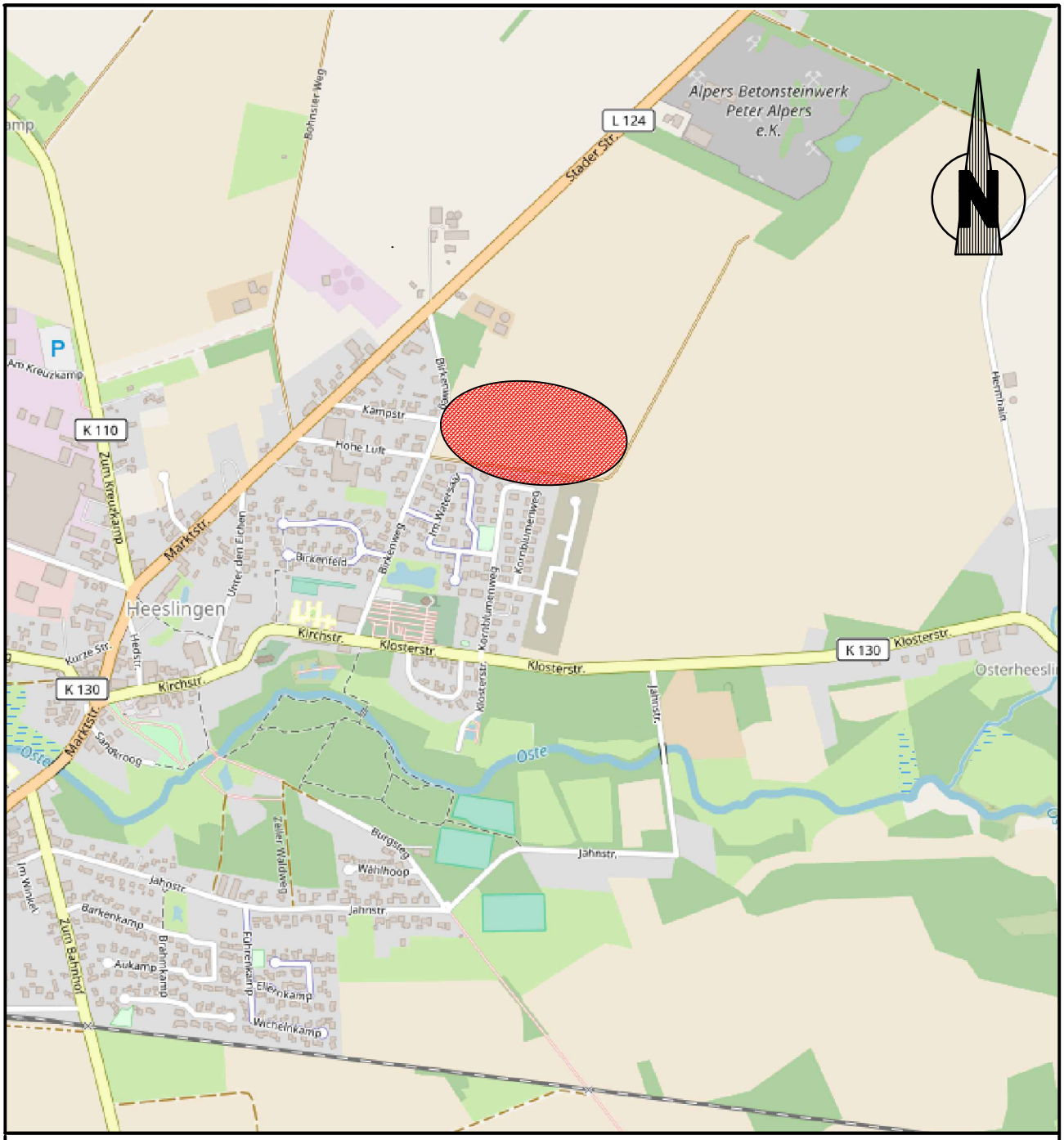
Von diesen werden erwartet:

- Erwerb des Grundstückes von der Gemeinde,
- Ausführung des Wohnungsbaus nach den Maßgaben des Bebauungsplanes Nr. 41 Birkenweg, Teil IV“,
- Betrieb von Mietwohnungen zur Schaffung von generationsübergreifendem, barrierefreien und kostengünstigem Wohnraum,
- Zeitnahe Umsetzung des Projektes in einem Zeitraum von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes,
- Benennung von Referenzobjekten.

Interessierte Projektentwickler wenden sich bitte, möglichst mit Benennung von Referenzobjekten, bis zum **23.12.2020** an die

Gemeinde Heeslingen
Am Markt 4
27404 Zeven
Ansprechpartner : Christoph Schiemann
Telefon : 04281 / 716 - 243
E-Mail : christoph.schiemann@zeven.de

Gemeinde Heeslingen
Der Gemeindedirektor



Auftraggeber

Gemeinde Heeslingen

Maßnahme

Bebauungsplan Nr. 41 "Birkenweg Teil IV"

Darstellung

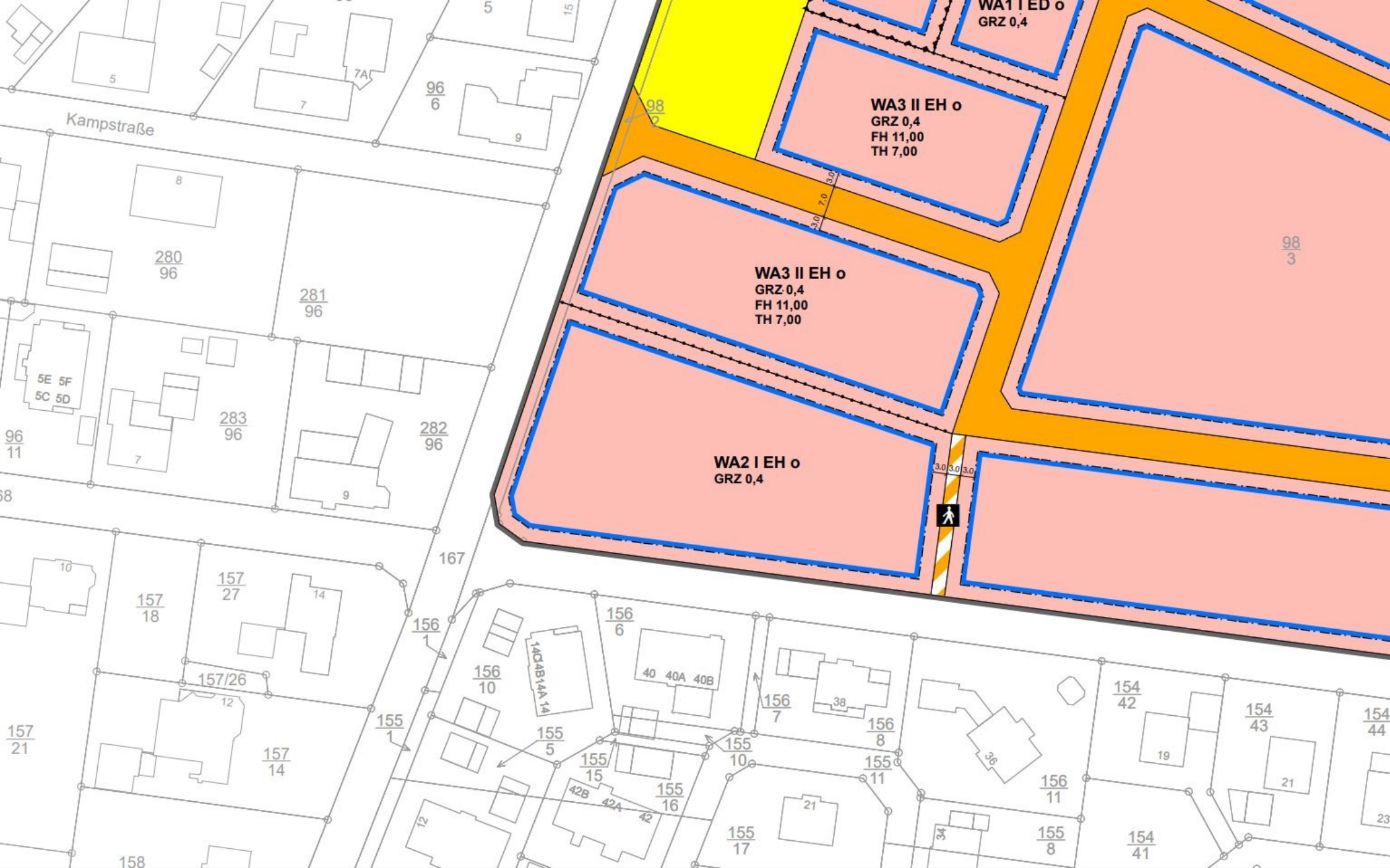
Lage des Plangebietes

Anlage: 1

Maßstab: ohne

ZEVEN

-	Datum	Name
bearbeitet	25.11.2020	Schiemann
gezeichnet	25.11.2020	Schiemann


WA1 I ED o
GRZ 0,4
WA3 II EH o
GRZ 0,4
FH 11,00
TH 7,00
WA3 II EH o
GRZ 0,4
FH 11,00
TH 7,00
WA2 I EH o
GRZ 0,4
98
3
98
Kampstraße
280
96
281
96
283
96
282
96
96
11
96
6
157
18
157
27
157/26
157
21
157
14
156
1
156
10
156
6
156
7
156
8
155
1
155
5
155
15
155
16
155
10
155
11
155
17
155
8
154
42
154
43
154
44
154
41
167
158
3.0
7.0
3.0
3.0
3.0
3.0

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 nebenstehenden 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,

©2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Zevener Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den

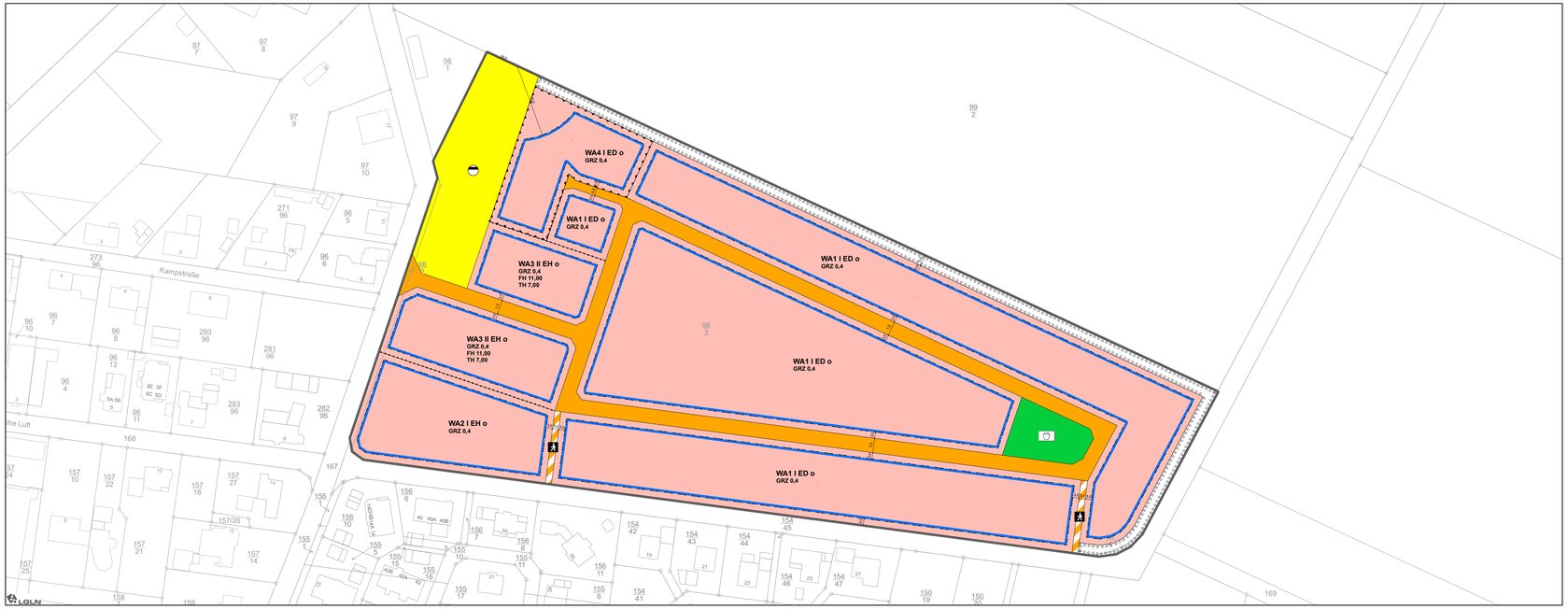
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 "Birkenweg Teil IV" (mit örtlichen Bauvorschriften) 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



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

o — **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 (2) BauNVO)*

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

4. VERKEHR

Öffentliche Straßenverkehrsfläche *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung *(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

A — **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. 25a BauGB)*

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen *(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

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

WA1 - WA4 — **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. 6 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 Geruchsimmissionen 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		
Betula pendula	Sandbirke	2 j, v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j, v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j, v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j, v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j, v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j, v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j, v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j, v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j, v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j, v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	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 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun 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 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 Knorpelkirsche.

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 Schalldämm-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 NBAUO)*

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 NBAUO)*

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 NBAUO)*

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

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN *(§ 80 (3) NBAUO, § 80 (5) NBAUO)*

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. ALTLASTEN

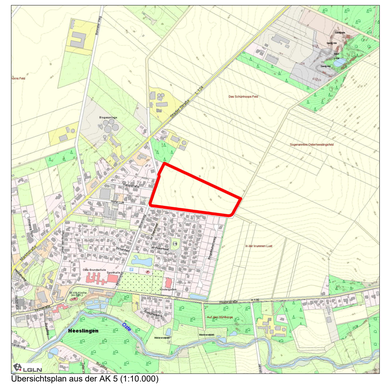
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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 Steinen, 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

N
1:1.000

Stand: 17.09.2020

0 25 50 100 Meter