



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zahl der Wohnungen**
Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.
- Mindestgrundstücksgröße**
Die Größe der Baugrundstücke muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei einem Einzelhaus mindestens 600 m² und bei einer Doppelhaushälfte mindestens 400 m² betragen.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
4.1. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der Straßen und der westlichen Plangebietsgrenze nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
4.2. Pro Wohneneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen
- Anpflanzungen**
5.1. Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-zeilige Strauchhecke anzupflanzen.
Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	3 j. v. S. 60/100
<i>Carpinus betulus</i>	Hornbuche	3 j. v. S. 60/100
<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>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

* 3 j. v. S. 80/120 = 3-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Pflanzabstand 1,0 m auf Lücke.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist alleseitig zum Schutz vor Verbis 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. Für abgängige Arten ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

5.2. Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Steileiche	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>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

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 120 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 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 alleseitig zum Schutz vor Verbis 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.

5.3. Pro Baugrundstück sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Baum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Buche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia cordata*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) oder Sandbirke (*Betula pendula*); Qualität: Hochstamm, 3 xv. Stammumfang 12 - 14 cm.

- oder alternativ 2 Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffende Lokalsorten wie z.B. Celler Dickstiel, Jakob Lebel, div. Prinzenapfelsorten, Ruhm aus Vierlanden, Schöner aus Boskoop, Altländer Pflankuchen; Qualität: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstiel) 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.

6. **Lage der Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur als unterirdische Leitungen zulässig.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Gemeinde festgesetzt und dienen ausschließlich zur Pflege und Erhaltung des Regenrückhaltebeckens.

8. **Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**
Die außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 212/91 der Flur 2 in der Gemarkung Botzen und Flurstück 132/27 der Flur 4 in der Gemarkung Heeslingen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- | WA | Grundflächenzahl (GRZ) | Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig |
|-----|------------------------|--|--------------------------------------|---|
| 0,4 | - | - | - | - |
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE HEESLINGEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBERSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN OBERSTEHENDEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEESLINGEN, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE HEESLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 35
(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)
"Birkenweg Teil III"

ENTWURF

Maßstab 1:1.000
Stand 19.09.2016

0 10 20 40 70

VERFAHRENSVERMERKE

- DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEESLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
HEESLINGEN, DEN
GEMEINDEDIREKTOR
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE (ALKIS) MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2015 LGLN LANDESAMT FÜR GEONFORMATION UND LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN REGIONALDIREKTION OTTERNDORF
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWAND-FREI.
DIE ÜBERTRAGUNG DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
BREMERVERÖRDE, DEN
KATASTERAMT
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TELEFON 04261 / 92930 FAX 04261 / 929390 E-MAIL info@pgn-architekten.de
ROTENBURG (WÜMME), DEN
PLANVERFASSER
- DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEESLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 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. 35 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
HEESLINGEN, DEN
GEMEINDEDIREKTOR
- DER RAT/VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEESLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
HEESLINGEN, DEN
GEMEINDEDIREKTOR
- DER RAT DER GEMEINDE HEESLINGEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
HEESLINGEN, DEN
GEMEINDEDIREKTOR
- DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM IN DER ZEVENER ZEITUNG BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
HEESLINGEN, DEN
GEMEINDEDIREKTOR
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MANGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
HEESLINGEN, DEN
GEMEINDEDIREKTOR

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dächer**
1.1. Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile.
1.2. Dacheindeckungen sind 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.
2. **Sockelhöhen**
Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 40 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.
3. **Einfriedungen**
Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubschnitthecken oder Staketenzäune mit einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.
Hinweis: Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAuO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAuO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- HINWEIS**
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).