

Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen
Landkreis Schaumburg

7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 12
„Ortskern“
einschl. örtlicher Bauvorschriften

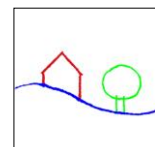
Bebauungsplan der Innenentwicklung
(gem. § 13 a BauGB)

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 09/2018

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

II. Hinweise

1. Änderungsgegenstände der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf folgende Änderungsgegenstände:

- *Kleinflächige Änderung der bisher festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft in ein Dorfgebiet (MD(1)) gem. § 5 BauNVO*
- *Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem westlich und südlich angrenzenden MD(1)-Gebiet, jedoch Verzicht auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl*
- *Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Nordosten und Süden*

2. Textliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 "Ortskern", einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 7. Änderung betroffen sind - unverändert weiterhin rechtsverbindlich und werden für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“ übernommen. Auf den Bebauungsplan Nr. 12 "Ortskern", einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, wird verwiesen.

3. Örtliche Bauvorschriften

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 "Ortskern", einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben – soweit diese nicht von der 7. Änderung betroffen sind - unverändert weiterhin rechtsverbindlich und werden für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“ übernommen. Auf den Bebauungsplan Nr. 12 "Ortskern", einschl. dessen 1. bis 6. Änderung, wird verwiesen.

4. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

5. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

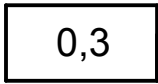


Dorfgebiet

§ 5 BauNVO

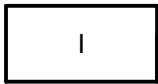
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO

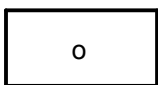


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO

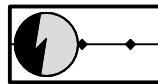


Baugrenze

§ 23 BauNVO

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB



Versorgungsleitungen, oberirdisch
(Elektrizität 30 kV u. 110 kV)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

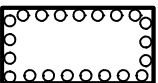
§ 9 (1) Nr. 18 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



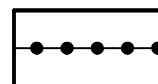
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

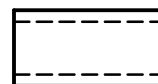


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

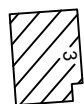


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Schutzstreifen der 30/110kV - Freileitung
(20 m beidseits der Leitung)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{40}{17}$

Flurstücksnummer



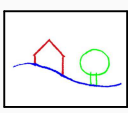
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\swarrow 7 \searrow$

Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 IGLN



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

**7. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 12
 "Ortskern"**
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Heeßen