

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MD(1) Dorfgebiet § 5 BauNVO
MD(4)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 BauNVO

E 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 § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

40/17 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

7 Bemaßung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – 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).

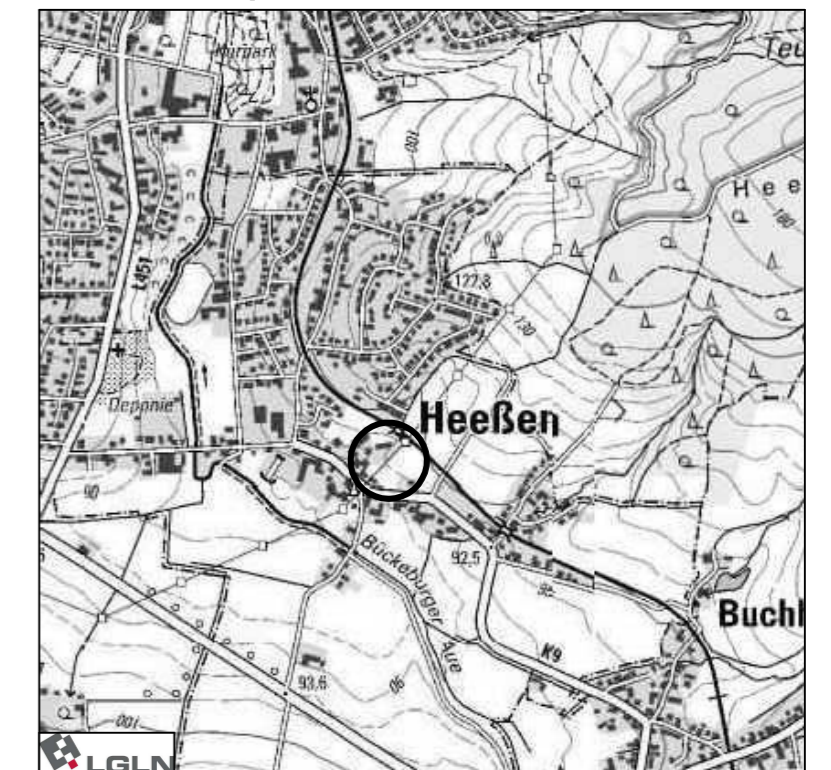
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

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@Schaumburger.Landschaft.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.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25 000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Heeßen diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Heeßen
Flur: 7

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (AZ: _____ Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Rinteln, den _____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den _____

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeßen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heeßen hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Schaumburg ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortskern“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Heeßen, den _____

.....
Bürgermeister

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

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

(1) Die Baufeldfreiraumung 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 Landkreises 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 Landkreises 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:

- Kleinfächige 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).

Bauleitplanung der Gemeinde Heeßen Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 12 „Ortskern“ - 7. Änderung - einschl. örtlicher Bauvorschriften

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

- Vorentwurf - Stand 09/2018

Maßstab 1:1.000

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

