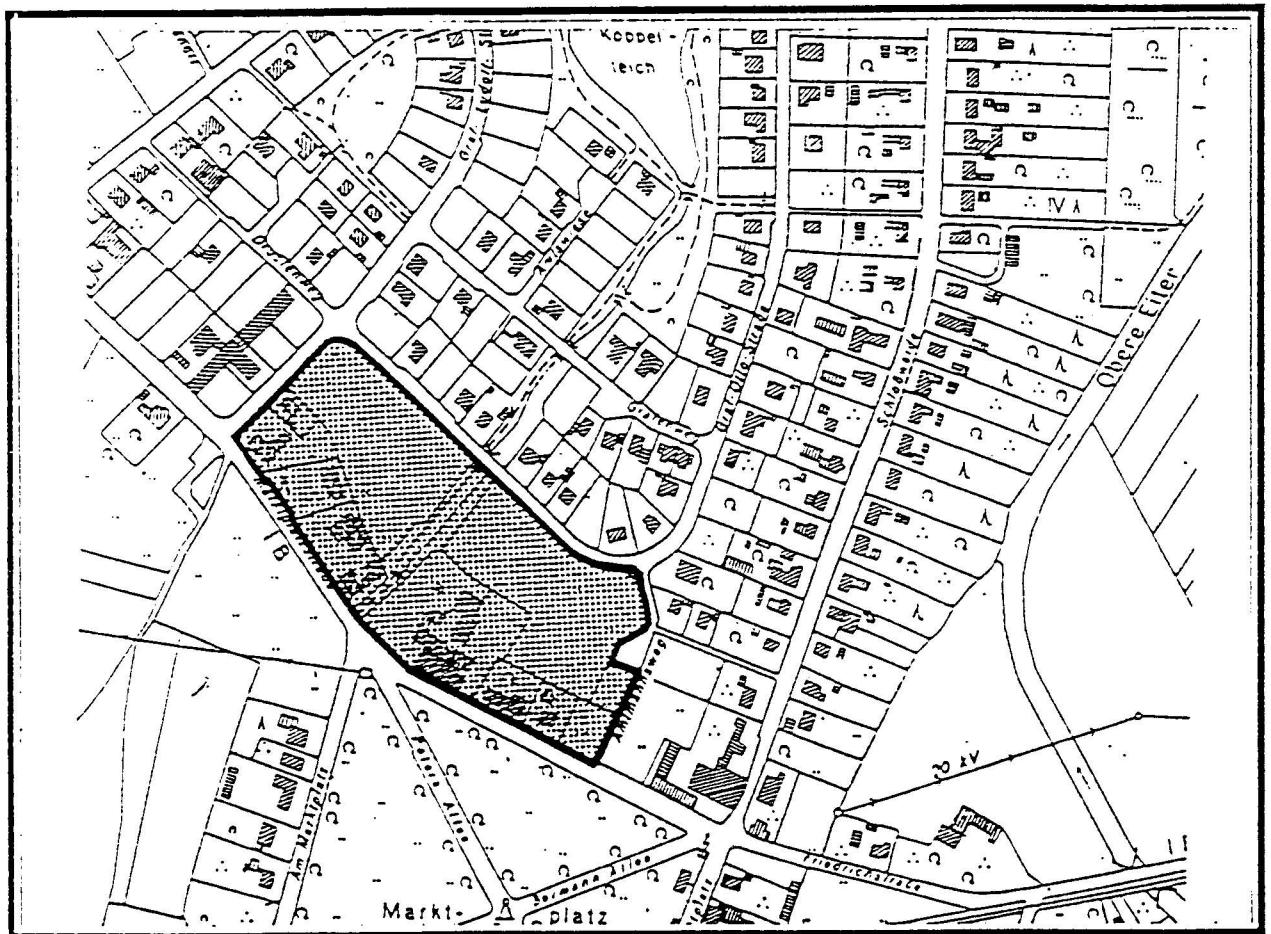


Flecken Bruchhausen - Vilsen

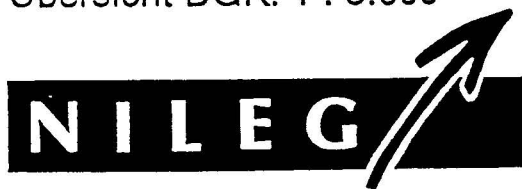
Bebauungsplan Nr. 4 (16/22)

"Auf der Koppel", 3. Änderung



Übersicht DGK. 1 : 5.000

Kartengrundlage: DGK 1 : 5 000, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Syke



Wir machen Lebensräume wahr.

NILEG · Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

SATZUNG 27.03.1995

P r ä a m b e l

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Flecken Bruchhausen-Vilsen diesen **Bebauungsplan Nr.4 (16/22) "Auf der Koppel", 3. Änderung**, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen am 27.03.1995 als Satzung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.05.1995

gez. Mastwerdt

Bürgermeisterin

Siegel

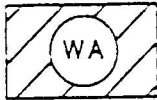
gez. Löff

Gemeindedirektor

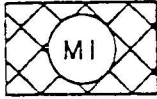
PLANZEICHENERKLÄRUNG

zum B-Plan Nr.4 (16/22)
"Auf der Koppel", 3. Änderung
Flecken Bruchhausen-Vilsen
~~Stand: 23.12.1994~~

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



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

2 Wo

Maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude/je Doppelhaus zulässig

2 Wo*

Maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude/je Doppelhaushälfte zulässig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O

Offene Bauweise

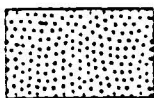


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze - die überbaubaren Grundstücksflächen sind
durch Grauraster gekennzeichnet -

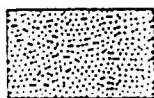
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage



Private Grünflächen



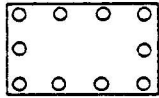
Wildwiese/Baumgruppen



Landwirtschaftlicher Nutzgarten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Für diesen Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 maßgeblich.

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den WA-Baugebieten werden die in § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen

- Nr.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr.3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr.4 Gartenbaubetriebe und
- Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. In den MI-Baugebieten werden die in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen

- Nr.6 Gartenbaubetriebe,
- Nr.7 Tankstellen und
- Nr.8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,

ausgeschlossen.

Die in § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen "Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs.2 Nr.8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes" werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Die im Plangebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze und darf durch die im § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

III. Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

1. In den MI-Baugebieten sind Nebenanlagen und -einrichtungen i.S.d. § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
2. In den WA-Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO einschließlich ihrer Zufahrten nur innerhalb einer Tiefe von 23 m, gemessen ab Geltungsbereichsgrenze zulässig.

IV. Natur und Umwelt

1. Im Plangebiet ist das von Stellplätzen und von Dachflächen neu errichteter baulicher Anlagen ablaufende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu sammeln.
2. Im Plangebiet ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Hochstamm StU 14-16 cm) gemäß Pflanzenliste oder 2 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen.

Großkronige Laubbäume:

Rotbuche	(Fagus silvatica)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Berg-Ahorn	(Acer pseudoplatanus)
Roßkastanie	(Aesculus hippocastanum)
Silberweide	(Salix alba)
Winterlinde	(Tilia cordata)

Um jeden Baum ist eine Fläche von mindestens 25 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

Auf dem Flurstück 549 kann von der genannten Flächenanpflanzung abgesehen werden, wenn der entlang der Marktplatzstraße vorhandene Gehölzbestand in seinem Zustand (vgl. Bestandsaufnahme in der Begründung) gepflegt und auf Dauer erhalten wird. Zulässig ist die Anlage einer Grundstückszufahrt in einer Breite von 3 m.

3. Auf der nach § 9 (1) Nr.15 i.V.m. Nr.25 a BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wildwiese/Baumgruppen sind die vorhandenen Grünlandflächen zur Wildwiese zu entwickeln.

Zusätzlich sind auf der genannten Fläche mindestens 20 großkronige Bäume (Heister, 2 x v., 200-250 cm) als Solitäre oder in Gruppen von 2-4 Exemplaren zu pflanzen. Auf beiden Teilflächen sind mindestens 3 Gehölzgruppen vorzusehen. Zu verwendende Arten sind die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und die Trauben-Eiche (*Quercus petraea*).

4. Die nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in ihrem Zustand zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
5. Die nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu erhalten und im Falle eines natürlichen Abganges zu ersetzen.
6. Die unter IV.2. und 3. genannten Maßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

V. Sonstiges

1. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Am Marktplatz 1.

Verfahrensvermerke

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ des Flecken Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 25.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 (16/22) "Auf der Koppel", 3. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.05.1995

Siegel

.....gez. Lülf.....
Gemeindedirektor

Vervielfältigungsvermerk:

Kartengrundlage: Flurkartenwerk, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S.187, geändert durch Art.12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345).

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

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.

Syke, den 16.05.1995

Siegel

Katasteramt Syke

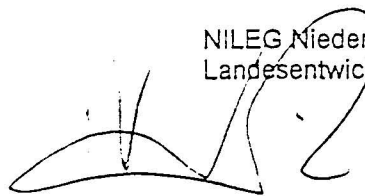
Im Auftrage

.....gez. Deyde.....
Katasteramt

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, den 03.01.1995

NILEG Niedersächsische Gesellschaft für
Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH

 N. Prohly

Der Rat/~~Verwaltungsausschuß~~ des Flecken Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 12.12.1994 Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB/~~§ 3 Abs.2 Satz 1 des Landesentwicklungsgesetzes vom 12.12.1994~~ beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.01.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.01. 1995 bis 20.02.1995 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.05.1995

Siegel

.....gez. Lülf.....
Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.1995 Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 08.05.1995

Siegel

gez. Lütj
Gemeindedirektor

~~Der Bebauungsplan nach § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs.4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.:) unter unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs.1 und 2 i.V.m. § 6 Abs.2 und 4 BauGB genehmigt.~~

~~Diepholz, den~~

.....
Landkreis

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs.1 und 3 BauGB am 30.05.1995 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs.3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Diepholz, den

.....
Landkreis

~~Der Rat des Flecken Bruchhausen-Vilsen ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgegeben.~~

~~Bruchhausen-Vilsen, den~~

.....
Gemeindedirektor



Die ~~Ermittlung der Genehmigung~~/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 30.08.1995 im Amtsblatt* bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 31.08.1995* für den Regierungsbezirk Hannover

Siegel

gez. Löff
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht - geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht - geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den

.....
Gemeindedirektor

.....
Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/genannte(n)
die Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/
Aufzeichnung / beglaubigten / einfachen / Abschrift /
Ablichtung der/des 3. Änderung des B-Planes
Nr. 4 (16/22) auf der Koppel
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei

.....
(Behörde)

erteilt.

Br.-Vilsen, den 31.08.95

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
DER SAMTGEMEINDEDIREKTOR

Im Auftrag:



Katzen