

Zeichnerische Festsetzungen

Bebauungsplan
Nr. 4(16/19)
"Amtsgericht"

Bebauungsplan
Nr. 4(16/45)
"Schloßweide"

Bebauungsplan
Nr. 4 (16/22)
"Auf der Köppl"
mit 1. und 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 4(16/32)
"Reiterhof Wehlermühle"

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen (111)
Flur 33 RFK 0055 A-D, 0155 A-C
Maßstab 1:1000

Landkreis Diepholz
Gemeinde Bruchhausen-Vilsen
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Erläuterung: Für diesen Bebauungsplan ist das Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung v. 27.08.1997 maßgeblich.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/29) "Eselsort" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 23, 12, 13, Maßstab 1:1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 95).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.04.1992). 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.

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der PLANUNGSGRUPPE GRÜN, K. Spiegelhauer, Rennerstraße 30, 28203 Bremen, Bremen, den 30.03.2001.

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung¹⁾

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.04.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.04.1998 bis 25.05.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 21.06.2004 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben zum Ausnahmefall durch den Rat der Gemeinde bekannt gemacht.

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 3. öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2001 in der Kreiszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.05.2001 bis einschließlich 21.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßnahmen/Ausnahmen in seiner Sitzung am 26.06.2004 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßnahmen vom 26.06.2004 bis 26.06.2004 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 26.06.2004 in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.06.2004 rechtsverbindlich geworden. Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/29) "Eselsort", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textuellen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 17.01.2000 in der Kreiszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.01.2000 bis einschließlich 21.02.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

3. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.2001 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der 3. öffentlichen Auslegung wurden am 26.04.2001 in der Kreiszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.05.2001 bis einschließlich 21.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Bruchhausen-Vilsen, den 26.06.2004

Siegel

ger. Wiess
Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

Für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 und die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgebend.

I. BESTANDSANGABEN

Flurgrenze
Flurstück- bzw. Eigentums-
grenze mit Grenzmal
Wohngebäude mit
Hausnummer
Wirtschaftsgebäude,
Garage

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl

0,6 Geschoßflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise

Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Traufhöhe als Höchstwert in m

VERKEHRSFLÄCHEN

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Zweckbestimmung Parkanlage

Zweckbestimmung Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Erhaltung Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNZEICHNUNG

Sichtfläche (gemäß RAS-K1 Richtlinien für die Anlage von Straßen, Ausgabe 1988)

Durch Schallimmissionen vorbelasteter Bereich (Weitere Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan)

Durch Geruchsmissionen vorbelasteter Bereich (Weitere Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Satzung -

§§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

§ 1 Der Geltungsbereich beider Satzungen (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) ist identisch.

§ 2 Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 25° betragen.

§ 3 Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen diesen Flächen und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück darf 0,60 m nicht überschreiten. Sie dürfen nur aus Holz oder als lebende Hecke errichtet werden. Bezugspunkt ist die Oberkante Erschließungsstraße vor dem Baugrundstück.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)

2. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist auf 2 je Haus begrenzt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO): Auf den Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche sich durch die Kennzeichnung der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, zu verstehen. Die Dachtraufe darf bei Gebäuden in den mit TH 5 m gekennzeichneten Bauflächen 5,00 m, bezogen auf die Mitte Oberkante Erschließungsstraße bzw. öffentlicher Weg vor dem Baugrundstück, nicht überschreiten.

4. Erhaltung Bäume: Die gekennzeichneten Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) sind zu erhalten. Bei Ausfall sind grünliebige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

5. Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO): Als Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes von aufstiegender Mauerwerk und Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, zu verstehen. Die Dachtraufe darf bei Gebäuden in den mit TH 5 m gekennzeichneten Bauflächen 5,00 m, bezogen auf die Mitte Oberkante Erschließungsstraße bzw. öffentlicher Weg vor dem Baugrundstück, nicht überschreiten.

6. Fossile Brennstoffe sind - mit Ausnahme von Gas - als Hauptbrennstoffe nicht zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

7. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig. Auf den Grünflächen werden die Ausgleichsmaßnahmen gemäß dem zu diesem Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplan durchgeführt.

8. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf den durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans geschaffenen Baugrundstücke innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind pro Baugrundstück mindestens 1 einzelstehender Laubbaum mit einer Wuchshöhe von 7 m oder höher oder alternativ zwei mindestens halbstämmige Obstbäume zu pflanzen. Auf 15 % der Fläche sind flächendeckend und dichtwachsende Sträucher zu pflanzen; pro 2,25 m² der Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch zu verwenden.
Auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 34 Laubbäume mit einer Wuchshöhe von 7 m oder höher zu pflanzen. Die Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9. Zuordnung gemäß § 1a u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 135a BauGB:
Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen sowie die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Flurst. 101/1, Flur 15, Gem. Bruchh.-Vilsen) sind den unbebauten Grundstücken im Plangebiet zugeordnet.

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

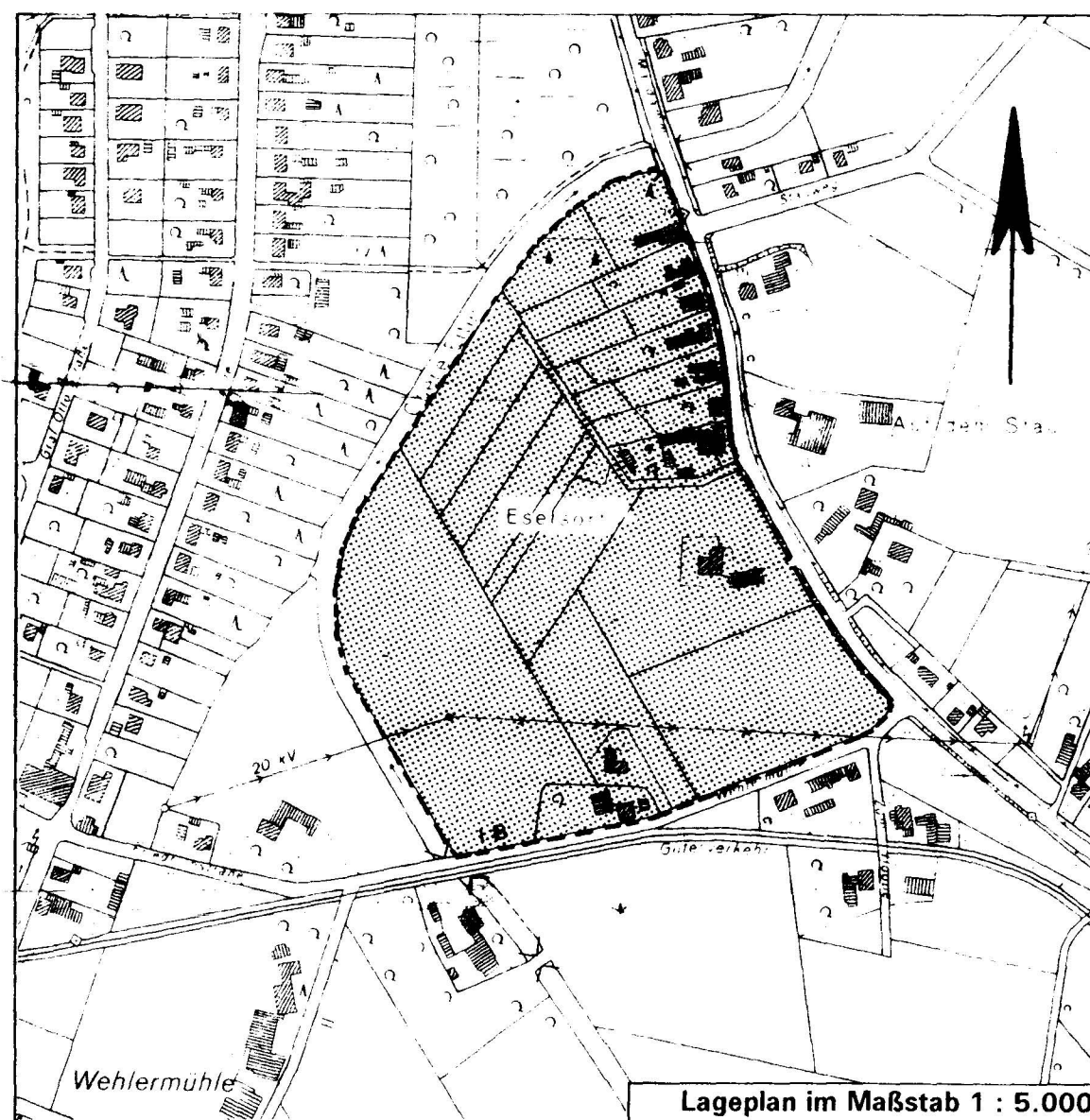
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/29)

"Eselsort"

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB



Maßstab 1:1.000

Lageplan im Maßstab 1:5.000

rennerstraße 30
28203 Bremen
k. spiegelhauer

planungsgruppe
grün

Tel. 0421 33226
Fax 0421 33071
p3g@grün-online.de

freischaffender
landschafts-
architekt bda