

Präambel des Bebauungsplans

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.07.95 (Nds. GVBl. S. 199) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 383) hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/37) „Pattacker“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.11.2001

gez. Schumpe Bürgermeister
gez. Wiesch Gemeindevizektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.03.1991 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/37) „Pattacker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.11.2001

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte RFK 9954 A, 9955 C
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen Flur 17, 25, 29 Maßstab 1:1.000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 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 vom 12.11.1993). 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 27.11.2001

Katasteramt Syke
i. H. gez. Hoff Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

ARGEPLAN
Stadtplaner und Architekten
Bodekestr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511/31 10 61 Fax 31 10 62

Hannover, den 01.11.2001

gez. Hensel Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung des § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2001 in der Kreiszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.08.2001 bis einschl. 06.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.11.2001

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.06.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.07.2001 in der Kreiszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.08.2001 bis einschl. 06.09.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.11.2001

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.12.2001 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Vereinfachung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB vereinfacht geänderten Entwurf und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 06.12.2001 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.12.2001 gegeben.

Bruchhausen-Vilsen, den 06.12.2001

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2001 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.11.2001

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft, wenn er gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.12.2001 in der Kreiszeitung bekannt gemacht worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 06.12.2001 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 06.12.2001

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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 09.12.2002

gez. Wiesch Gemeindevizektor

Mangel der Abwägung

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

Bruchhausen-Vilsen, den 09.12.2002

gez. Wiesch Gemeindevizektor

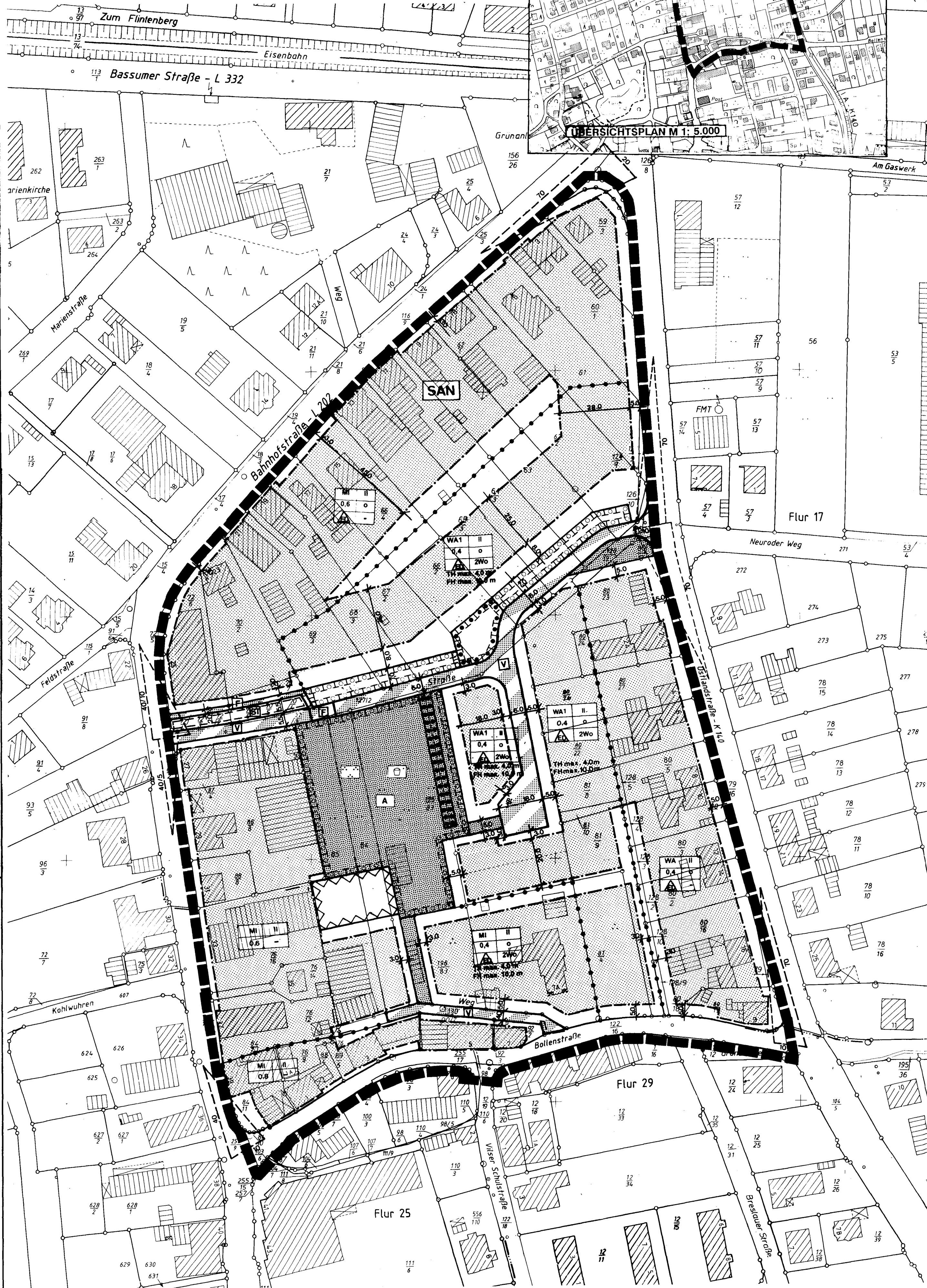
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO
- In den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- In den in der Planzeichnung mit der Bezeichnung WA 1 festgesetzten Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind das Maß zwischen der Schnittlinie der Außenseite der Gebäudeaußenwände mit der Unterseite der Dachkonstruktion an der Traufseite und dem höchsten Punkt der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen sind das Maß zwischen dem höchsten Punkt der Dachendeckung und dem höchsten Punkt der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- In der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Einfriedungen allgemein zulässig.
- In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung bzw. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 3,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung oder Anlage unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebenen versperrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- Fossile Brennstoffe mit Ausnahme von Gas sind als Hauptbrennstoffe nicht zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB), Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
- In der öffentlichen Grünfläche sind an den Grenzen zu den Baugebieten höhengestufte, flächenhafte, dichtwachsende Sichtschutzpflanzungen mit einer Tiefe von mindestens 3 m aus vielfältigen, standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und -sträuchern herzustellen. Je 2 qm ist mindestens ein Gehölz vorzusehen. Bäume müssen einen Anteil von mindestens 10 % an der Gesamt-Pflanzenmenge haben. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Frei bleibende Bereiche sind als krautreiche Wiesenflächen mit Gehölzgruppen herzustellen.
- In den in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind je 100 m Straßenlänge 6 standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als freistehende, höhengestufte, flächenhafte, dichte Baum- und Strauchpflanzungen aus einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern mit mindestens einem Gehölz je qm herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume müssen einen Anteil von mindestens 10 % an der Gesamt-Pflanzenmenge haben. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
- Auf Baugrundstücken, auf denen eine Neubebauung erfolgt, ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbau oder zwei Obstbäume mit einer Endhöhe von mindestens 4,0 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm gemessen in 1m Höhe besitzen. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
- In den Baugebieten ist nach jeweils drei zusammenliegenden Stellplätzen oder Garagen eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m Breite vorzusehen, die diese Stellplätze oder Garagen untereinander und zu anderen versiegelten Flächen mit Ausnahme von Zufahrten abgrenzt. Pflanzflächen zwischen Garagen müssen eine Breite von mindestens 3,0 m haben. Die Pflanzflächen sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen zu gestalten. Es sind Gehölze aus der Gehölzliste zu verwenden, die der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.
- Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB: Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet, auf denen durch diesen Bebauungsplan erstmals Baurechte begründet werden.

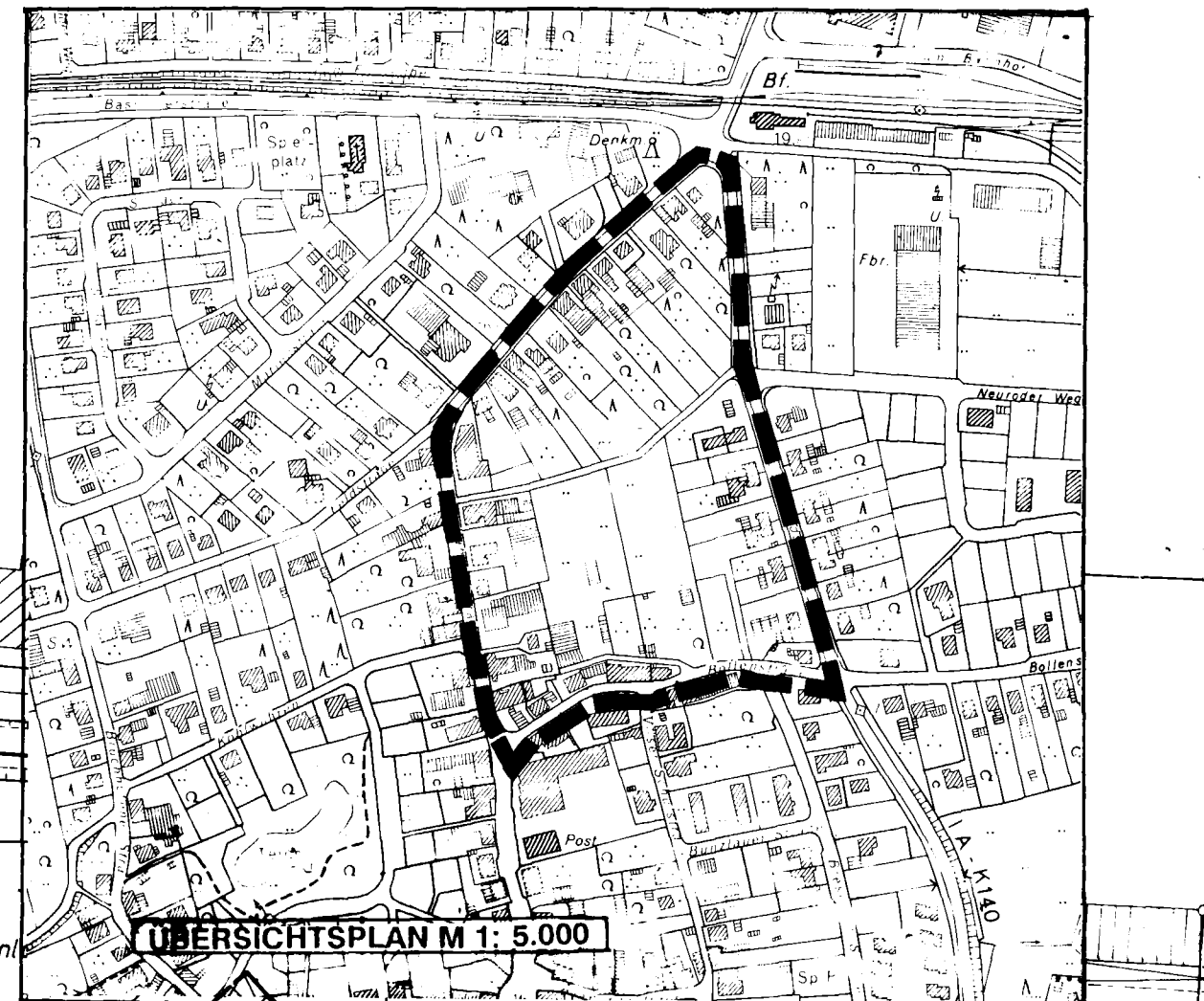
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG
(§§ 56 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- Räumlicher Geltungsbereich: Der räumliche Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit Ausnahme der Grundstücke Bahnhofstraße 37 und 39 sowie Boltenstraße 1, 3, 5, 7, 7A, 7B und 9.
- In den Baugebieten sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachauflagenflächen muß mindestens 30° betragen und darf 56° nicht überschreiten. Dachaufbauten, untergeordnete Dachflächen sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Als Dachdeckung sind nur rote/rotbunte Dachpfannen (§ 5) zulässig. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Für die Ansichtflächen der Außenwände ist rotes/rotbuntes Sichtmauerwerk oder glatter bis schwachstrukturiertes, heller Putz (§ 5) zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie untergeordnete Gestaltungselemente wie Brustungseiser, Geländer, Teilverkleidungen, Fenster oder Türen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- Als rot/rotbunt bzw. hell im Sinne der §§ 3 und 4 dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR:
Rot/rotbunt: 3000 (feuerrot) bis 3005 (weinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 8004 (Kupferbraun), 8012 (rotbraun), 8023 (orangebraun).
Hell: 9010 (Reinweiß), 1013 (Perlweiß) bis 1015 (Hellelfenbein), 7032 (Kieselgrau), 7035 (Lichtgrau), 7038 (Achatgrau).
- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der an Verkehrsflächen anschließenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen nur aus Holz oder als lebende Hecke errichtet werden. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 0,80 m, bezogen auf den höchsten Punkt der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen
Flur 17, 25, 29 RFK 9954 A, 9955 C
Maßstab 1:1000
B-Plan VI 1024/93



PLANZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHNERERKLÄRUNG

ART UND MASS DER NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
WA1	Allgemeines Wohngebiet gem. Text Nr. 4
MI	Mischgebiet
z.B. 0,4	Grundflächenzahl
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. 2 Wo	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus/Haushälfte
z.B. TH Max. 4,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß
z.B. FH Max. 10,0m	Firsthöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

---	Baugrenze
O	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
[]	überbaubare Grundstücksfläche
[X]	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	
[]	Straßenverkehrsfläche
[]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F	Fußgängerfläche
V	Verkehrsberuhigter Bereich
---	Straßenbegrenzungslinie

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

[]	Öffentliche Grünfläche
[]	Parkanlage
[]	Spielplatz
[]	Fläche für die Erhaltung von Bäumen
[]	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
[]	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
A	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a BauGB

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

[]	Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung
ST	Fläche für Gemeinschaftsanlagen; Stellplätze
[]	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
SAN	Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB
[]	Sichtdreieck

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Bauform	Anzahl der Wohneinheiten

HINWEISE

Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans werden diejenigen Flächen der Bebauungspläne Nr. 4 (16/23) "Ostlandstraße West" und Nr. 4 (16/33) "Ortskern Vilsen - Bahnhofstraße/Sulinger Straße im Zuge der Ortsdurchfahrt L 202", die vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

GEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN
BEBAUUNGSPLAN NR: 4 (16/37)
„PATTACKER“
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

M 1:1000



ARGEPLAN
STADTPLANER UND ARCHITEKTEN
BODEKESTR. 62 · 30161 HANNOVER
Tel. 0511/31 10 61 Fax 31 10 62