Präambel des Bebauungsplans

Aufgrund 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 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (BauNVO) i.V.m. (Nds. GVBl. S. 132) und § 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S.382) hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/38) Moor 1 Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1998

Siegel

gez. Schmitz — Bürgermeister

gez. Hollmann — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplans [1]

Aufstellungsbeschluß[2]

Der Rat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/38) Moor 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1998

gez. Hollmann — Gemeindedirektor — 4) — Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage
Liegenschaftskarte RFK 9955 A - D 0055 A, C
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen Flur 4, 13, 17 Maßstab 1:1 000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S.187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).Rd.Erl.d.MU des Gesetzes v. 08.02.1998 Nds.GVBl. S.93

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.09.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.[5]

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.[6]

Syke, den 04.01.1999 — Vermessungs- u. Katasteramt Syke, Außenstelle Syke

Katasteramt [7] Syke

gez. Näff — Unterschrift — Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Bodekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 - 31 10 61 Fax 31 10 62

Hannover, den 10.12.1998

Planverfasser

Öffentliche Auslegung [8]

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.07.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 unter Hinweis i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB~~ beschlossen. 2)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.1998 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.08.1998 bis 07.09.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. [8]

Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1998

Siegel

gez. Hollmann — Gemeindedirektor — 4)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung [9]

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 gemäß Halbsatz BauGB beschlossen 2)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den

4)

Gemeindedirektor

Vereinfachte Änderung [10]

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

Bruchhausen-Vilsen, den

4)

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.1998 die Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1998

Siegel

gez. Hollmann — Gemeindedirektor — 4)

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 6 Abs. 2 Nr.2 BauGB / § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.) unter Auflagen / mit Ausnahme / mit Maßgaben / nach Maßnahme der durch kenntlich gemachten Teile [3] gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt

den

Höhere Verwaltungsbehörde

Unterschrift

Anzeige

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

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben / nach Maßnahme der durch kenntlich gemachten Teile [3] nicht geltend gemacht.

Az.

Diepholz, den

Aufsichtsbehörde

(Unterschrift)

Betrittsbeschluß [10]

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (Az.) bekanntgemachten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen [3] in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben [3] vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auflegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den

4)

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluß gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ~~und § des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am~~ 05.01.1999 ~~mit Auflagen~~ in der Kürzestfassung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 05.01.1999 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 06.01.1999

gez. Hollmann — Gemeindedirektor — 4) — Siegel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht [3] geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den 06.01.2000

i.V. gez. Koppe — Gemeindedirektor — 4) — Siegel

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht [3] geltend gemacht worden.

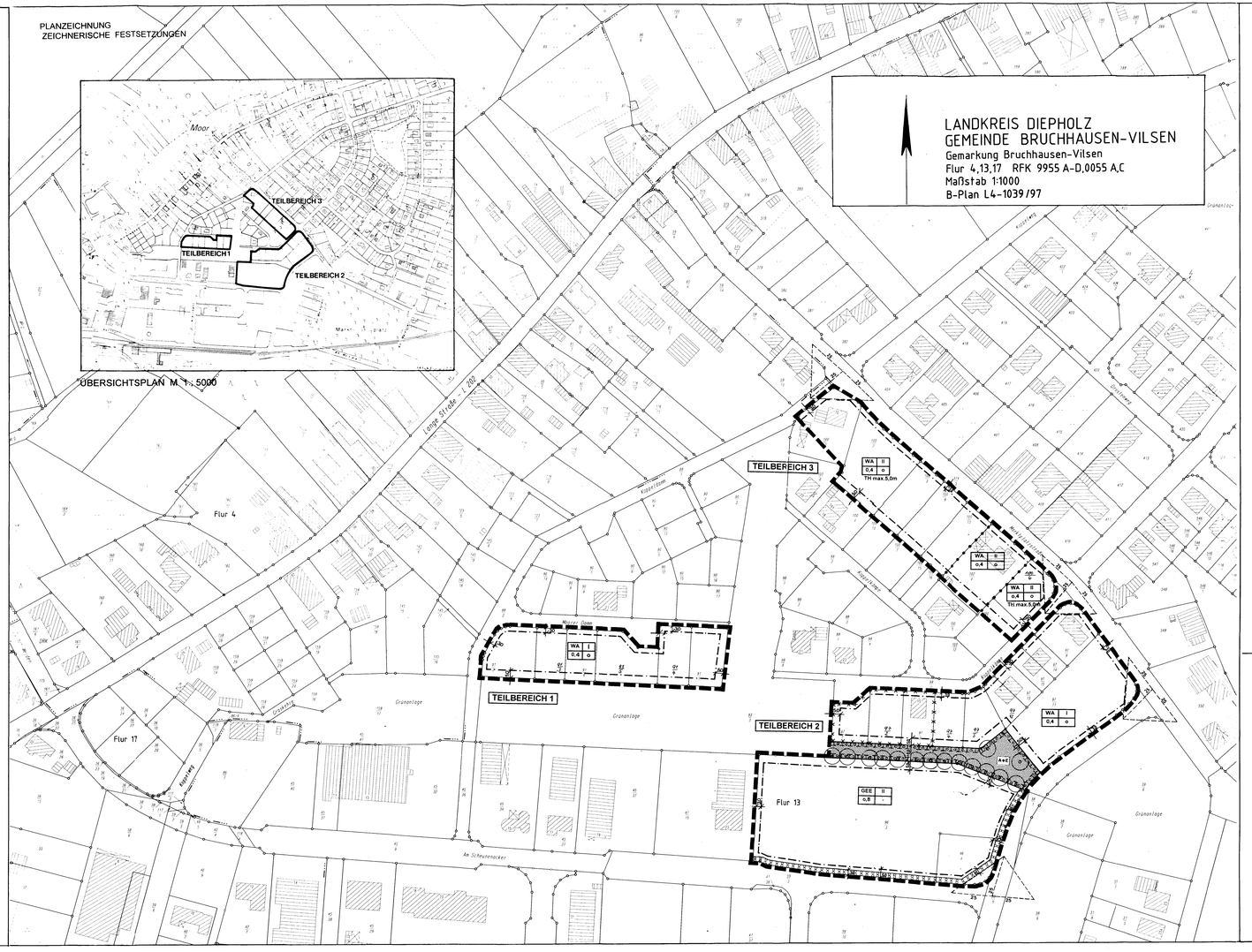
Bruchhausen-Vilsen, den 06.01.2006

gez. Wiesch — Gemeindedirektor — Siegel

Anmerkungen zu den Verfahrensvermerken beim Bebauungsplan

1) Die Verfahrensvermerke sind bei Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen sinngemäß zu erfassen. Das gleiche gilt, wenn der Bebauungsplan gemäß § 215 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt oder mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt wird
2) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde
3) Nichtzutreffendes streichen
4) Die Unterzeichnung durch die Gemeinde erfolgt entsprechend den Vorschriften der NGO
5) Nur bei Bebauungsplänen nach Nr. 41 2 3 VV BauGB
6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden: deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird (Vergl. Nr. 41 24 VV-BauGB)
7) Oder eine andere nach Nr. 41 2 1 VV-BauGB zuständige Stelle
8) Zeitangaben für die letzte öffentliche Auslegung o h n e Einschränkungen. Sollen darüber heraus eine öffentliche Auslegung m i t Einschränkungen durchgeführt wurde, ist der entsprechende Verfahrensvermerk z u s ä t z l i c h zu verwenden - vergl. Fußnote 3)
9) Zeitangaben für diejenige öffentliche Auslegung, für die bestimmt wurde, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzenden Teilen vorgebracht werden können
10) Nur falls erforderlich

PLANZEICHNUNG ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



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 gem. § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO.
   - Tankstellen gem. § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO.
2. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, durch die ein flächenbezogener Schallleistungspegel von tagsüber höchstens 57 dB(A) pro qm und von nachts höchstens 42 dB(A) pro qm nicht überschritten wird (§ 1 Abs.4 BauNVO).
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO).
4. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe ist das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien der Gebäudeaußenwände mit dem Sparrenschnittpunkt bei geneigten Dächern bzw. der Oberkante der seitlichen Dacheinfassung (Attika) bei Flachdächern und dem höchsten Punkt der Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
5. Von dem festgesetzten Standort der anzupflanzenden Bäume kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden.
6. Auf den Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche sich durch die nachrichtliche Übernahme der Sichtflächen in den Planzeichnung ergeben, sind bauliche Anlagen und Einrichtungen entsprechend § 23 Abs.5 BauNVO ab einer Höhe von mehr als 0,80 m nicht zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO).
7. Fossile Brennstoffe mit Ausnahme von Gas sind als Hauptenergequelle nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB).
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB).

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind pro neu bebautem Baugrundstück je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB).

8.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist nach jeweils höchstens drei zusammenliegenden Stellplätzen oder Garagen eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m Breite vorzusehen die diese Stellplätze und Garagen untereinander und zu anderen versiegelten Flächen mit Ausnahme von Zufahrten abgrünt. Pflanzflächen zwischen Garagen müssen eine Breite von mindestens 3,0 m haben. Die Pflanzflächen sind gartnerisch mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen zu gestalten (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

8.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind pro angefangene 1000 qm Grundstücksfläche mindestens 5 hochwachsende, standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

8.4 Die in dem eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als flächenhafte Bepflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und -sträuchern herzustellen. Herbei ist je 7,0 m Grundstücksgrenze, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzt, ein hochwachsender Laubbaum anzupflanzen. In dieser Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je Grundstück höchstens zwei Zufahrten mit einer Gesamtbreite von höchstens 10,0 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.20 u. 25a BauGB). Die in der textlichen Festsetzung 8.3 geforderten Laubbäume können dabei angerechnet werden.

8.5 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind an den Grenzen zu den Baugebieten hohengestufte, flächenhafte, dichtwachsende Sichtschutzpflanzungen aus vielfältigen, standortgerechten und einheimischen Laubbäumen und -sträuchern in einer Tiefe von mindestens 3 m herzustellen. Je qm ist mindestens ein Gehölz vorzusehen. Bäume müssen einen Anteil von mindestens 10 % an der Gesamt-Pflanzenmenge haben. Frei bleibende Bereiche sind vornehmlich als krautreiche Wiesenflächen herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

9. **Zuordnung gemäß § 9 Abs.1a BauGB: Die in dieser Bebauungsplanänderung festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen sind den Grundstücken zugeordnet, die durch die im Bebauungsplan Nr. 4 (16/38) „Moor" festgesetzten Verkehrsflächen erschlossen werden.**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

(§§ 56 und 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB)

§ 1 In den allgemeinen Wohngebieten muß die Dachneigung mindestens 36° betragen und darf 60° nicht überschreiten
Dachaufbauten sowie Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen

§ 2 Als Dachdeckung sind in den allgemeinen Wohngebieten nur rote/rotbunte Dachpfannen (s. § 3) zulässig. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen

Als rotrotbunt im Sinne dieser Vorschrift gelten die folgenden Farbtöne des Farbregisters RAL 840 HR

3000 (feuerrot) bis 3005 (weinrot) 3009 (oxidrot) 3011 (braunrot) 3013 (tomatenrot) 3016 (korallenrot) 8004 (kupferbraun) 8012 (rotbraun) 8023 (orangebraun)

§ 3 Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen und an öffentlichen Wegen sowie im Bereich zwischen Straßen- und Wegegrundstücksgrenze und der nachstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen nur aus Holz, als lebende Hecke, Steinmauer und aus Schmiedeeisen errichtet werden

Die Hohe dieser Einfriedungen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART UND MASS DER NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GEE — eingeschränktes Gewerbegebiet
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. TH max. 4,0m — Traufhöhe als Hochstmaß

BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- A+E — Zweckbestimmung: Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- anzupflanzende Bäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sichtfläche (gemäß RAS-K 1 Richtlinien für die Anlage von Straßen Ausgabe 1988)

KENNZEICHNUNG

- Flächen, in denen die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebiets von 55/40 dB(A) tags/nachts um < 1,5 dB(A) überschritten werden

HINWEISE

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

Mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung werden diejenigen Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 (16/38) "Moor", die von dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung überlagert werden, außer Kraft gesetzt.

Der zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 (16/38) "Moor" gehörige Grünordnungsplan behält für diese Änderung dieses Bebauungsplans Gültigkeit. Einzelheiten bezüglich der Maßnahmen zur Gestaltung bzw. Begrünung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der anzupflanzenden Laubbäume sind in diesem Grünordnungsplan dargelegt. Die für die Pflanzung empfohlenen Pflanzenarten sind in einer Pflanzliste aufgeführt.

Füllschema der Nutzungsschablone	
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise

Siegelmäßig amtlich beglaubigt daß die vorstehende Ausfertigung mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.
Ausfertigung des Bebauungsplans "Moor" 1. Änderung, Nr. 4 (16/38) in Moor
Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1998
Bürgermeister
Die Beglaubigung ist zum Zweck der Vorlage bei _____
zum _____
Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1998
Gemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

GEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 (16/38) "Moor" - 1. Änderung

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

~~ENTWURF~~
~~Stand 4.1.99~~

M 1 : 1.000

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Bodekerstr. 62 30161 Hannover
Tel. 0511 / 31 10 61 Fax 31 10 62