

Präambel

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 des § 40 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 28.08.1995 (Nds. GVBG, 382) hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/44) "Alte Drift", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung am 10.07.2000 beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 19.12.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerk

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 22.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/44) "Alte Drift", 1. Änderung, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 19.12.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Planunterlage

Veröffentlichungsvermerk

Kartengrundlage: ALK 9953B, 9954I, 0033A, 0054C

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§§ 13 Abs. 4, 19 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBG, S. 187 geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, GVBG, S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 22.12.1999). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Syke, den 19.12.2000

Katasteramt
(Höft)
Verm. Oberamt

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Hannover, im Mai 2000

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 20.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.05.2000 bis 18.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bruchhausen-Vilsen, den 19.12.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 19.12.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.12.2000 ortsüblich in der Kreiszeitung für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2000 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

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 21.12.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

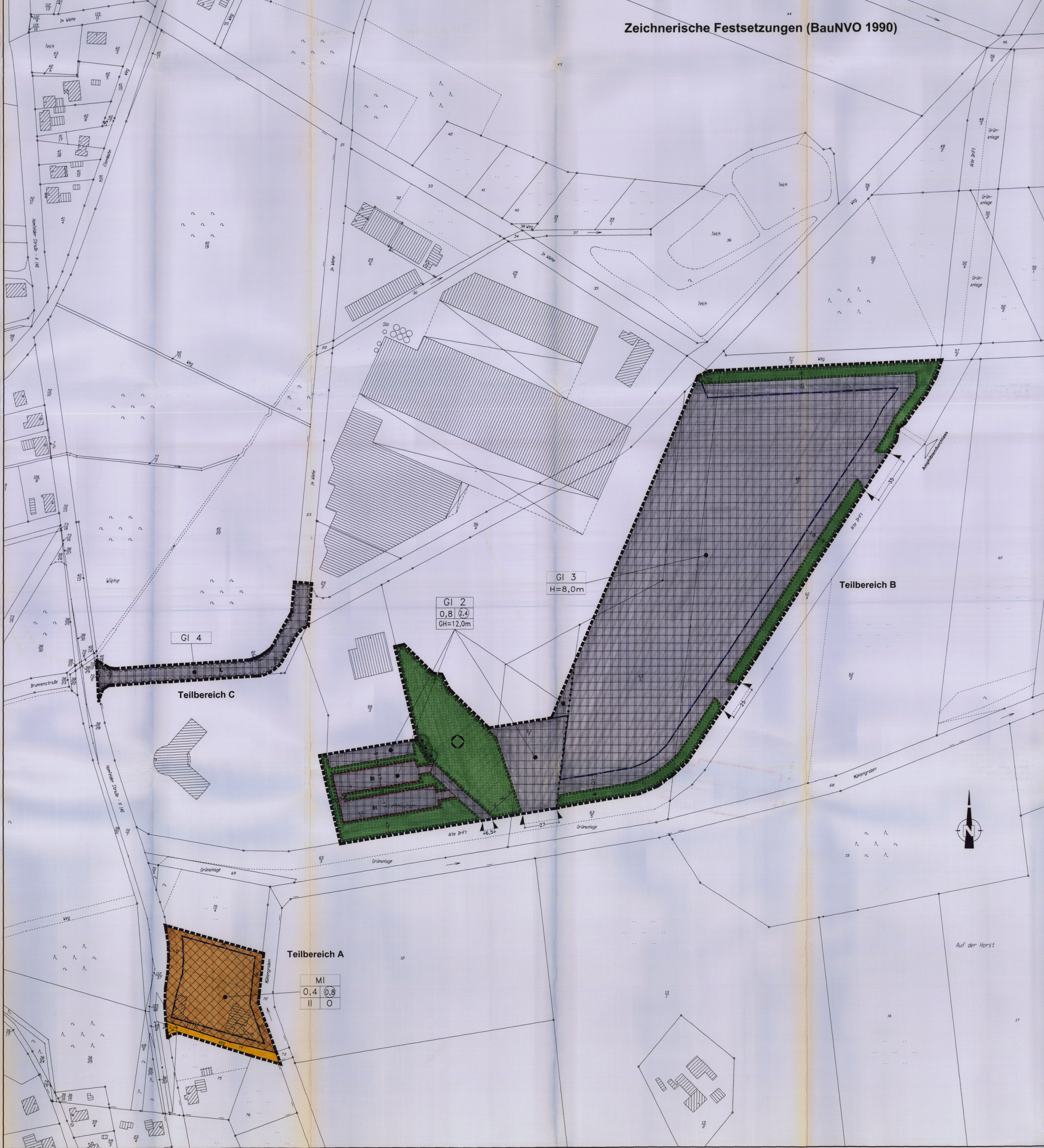
Mängel der Abwägung

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

Bruchhausen-Vilsen, den

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Zeichnerische Festsetzungen (BauNVO 1990)



Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

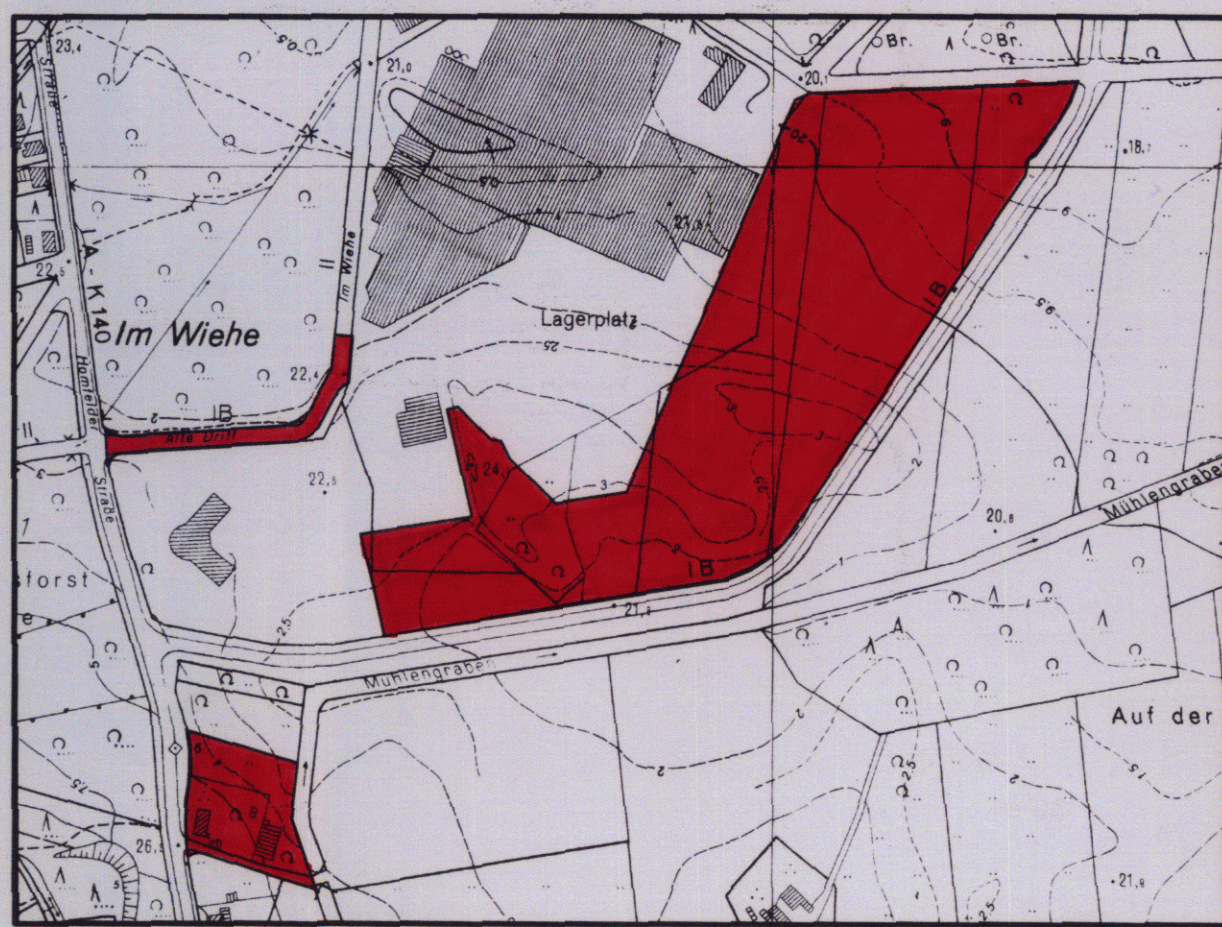
- Art und Maß der baulichen Nutzung
1. Im Industriegebiet (GI 3) gemäß § 9 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche ausschließlich Lagerplätze zulässig.
Alle weiteren allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Die im Plangebiet festgesetzten Höhen baulicher Anlagen und die festgesetzte Stoppelhöhe von Lagergut gemäß § 16 BauNVO gelten als Höchstgrenze und dürfen bei baulichen Anlagen nur von untergeordneten Gebäudeteilen wie z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen überschritten werden. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Fertigdecke der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche rechtswinkel zu den erschlossenen Baugrundrücken gemessen.
3. Innerhalb des Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:
- Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Geschäfts- und Bürogebäude
Alle anderen im Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).
4. Im allgemeinen Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um maximal 25% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
II. Immissionschutz
Im Industriegebiet (GI 2) gemäß § 9 BauNVO ist während der Nachtzeit (22.00-6.00 Uhr) ein flächenbezogener Schallleistungspegel von Lw = 52 dB (A) einzuhalten. Die Schallleistungspegel sind an den Grundstücksgrenzen zu messen.
III. Nebenanlagen und Stellplätze
1. Im Industriegebiet sind Stellplätze für PKW nur in den dafür nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
2. Im Plangebiet sind Garagen gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
IV. Natur und Umwelt
1. Die nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder natürlichem Abgang gleichartig zu ersetzen. Versiegelungen sind im Bereich der Kronenraute unzulässig. Die unbestaltete Baumscheibe ist mit standortnahen, bodendeckenden Gehäusen (mindestens 1,5 Stück je m2 Baumscheibe) zu bepflanzen oder als Sukzessionsfläche anzulegen.
2. Grünflächen entlang Verkehrsflächen und privater Stellplätze
2.1 In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Grünflächen sind mindestens 5 m breite, dicht wachsende Baumhecken (min. 1 Gehölz je 1 m2) mit Strüchern (gruppenweise, mind. 10 Pflanzen je Art) in den Randbereichen mit Strüchern der Pflanzenliste 5.1 und mit Bäumen der Pflanzenliste 5.2 und 5.3 zu pflanzen.
In o.g. Grünflächen mit einer Breite von 3 bzw. 5 m sind mindestens 3 m breite, dicht wachsende Baumhecken, wie vorstehend genannt zu pflanzen.
3. Stellplatzbegründung
3.1 In den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung "St" (Stellplätze) sind
a) je einer mehrreihigen Stellplatzfläche (1 Reihe = Stellplatz - Fahrbahn - Stellplatz) mindestens 5 m breite Baumhecken (mind. 1 Gehölz je 1m2, mind. 70% baumartige Gehölze) zu pflanzen und
b) je 15 Stellplätze mindestens 1 Baum der Pflanzenliste 5.3 (auf 4,5 m Höhe aufgestellt) zu pflanzen, mit einem Mindestanteil an Stahleichen von 60 %. Pro Baum ist eine mindestens 10 m2 große, unbestaltete Baumscheibe anzulegen und mit standortnahen, bodendeckenden Gehäusen (1,5 Pflanzen je m2) zu bepflanzen.
4. Begründung der Altablagerung
Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i. V. m. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 100 m2 Pflanzenfläche sind mindestens 40 Sträucher der Pflanzenliste 5.1 und mindestens 1 Baum der Pflanzenliste 5.3 oder mindestens 2 Bäume der Pflanzenliste 5.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gruppenbildung ist zulässig.
5. Pflanzenliste
5.1 Sträucher
Hase (Corylus avellana)
Hainbuche (Corylus glabra)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hundertrose (Rosa canina)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Scheune (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euanthus europaeus)
Rothweide (Ligustrum vulgare)
Brombeere (Rubus fruticosus)
Himbeere (Rubus idaeus)
Ohrweide (Salix aurita)
Purpurweide (Salix purpurea)
Aschweide (Salix cinerea)
5.2 Bäume 2. Ordnung (bis zu 25 m hoch werdend)
Feldahorn (Acer campestre)
Schwarzzerle (Ainus glutinosus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Bruchweide (Salix fragilis)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
5.3 Bäume 1. Ordnung (über 25 m hoch werdend)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hängebirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zitterpappel (Populus tremula)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
6. Gewässerrandstreifen
6.1 Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Mühlengraben sind die Vorschriften, Auflagen usw. des Unterhaltungsverbandes Mittellasserverband Syke zu beachten.
7. Umweltschutz
7.1 Für neu zu errichtende Verbrennungsanlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB fassliche Brennstoffe mit Ausnahme von Gas als Hauptenergiequelle ausgeschlossen. Die Verbrennung von Abfällen aller Art zu Heiz- und Feuerungszwecken und zum Zweck der Beseitigung ist unzulässig.
8. Altablagerung
8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallendes Oberflächenwasser darf auf der nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche (Altablagerung) nicht zur Versickerung gebracht werden.
9. Durchführung/Umsetzung
9.1 Die Flächen auf denen die festgesetzten Anpflanzungen und Bindungen zum Ernst realisiert werden müssen, werden in ein Verhältnis zu der durch Baumaßnahmen versiegelten Fläche gesetzt. Pro angefangene 1.000 m2 Versiegelung durch Baumaßnahmen sind mindestens 1.000 m2 der nach IV. 1-4 festgesetzten flächenwirksamen Maßnahmen wie Pflanzungen usw. zu realisieren.
10. Erhaltung
10.1 Die festgesetzten Bepflanzungen und die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölze und Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Sie sind im Fall einer Beschädigung oder des natürlichen Abganges gleichartig zu ersetzen.
V. Sonstiges
1. In der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten aller Art unzulässig.

Planzeichenerklärung

Signaluren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerklärung 1990 - Planz 90)

- Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-)
MI Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
GI Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß -
Maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt
Minimale Stoppelhöhe von Lagergut in Metern über Bezugspunkt
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- die überbaubare Fläche ist mit Raster hinterlegt -
Offene Bauweise
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrbereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
Ablagerung
6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen
7. Anpflanzung 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. 20, 25 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Stellplätze
Lichtungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNutzungsverordnung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Sichtfeld

Flecken
Bruchhausen-Vilsen
Bebauungsplan Nr. 4 (16/44a)
"Alte Drift I"



Kartengrundlage: DOK 1 : 5000, Veröffentlichungsdatum durch das Katasteramt Syke am : Az:

NILEG
Norddeutsche Gesellschaft für
Landesentwicklung, Wohnungsbau
und kommunale Anlagen mbH
in der NORD/LB Gruppe