VERFAHRENSVERMERKE

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 23.09.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2003 in der Kreiszeitung bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.10.2003 bis einschließlich 06.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 17.12.2003

gez. Wiesch
(Siegel) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 17.12.2003

gez. Wiesch
(Siegel) Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2003 in der Kreiszeitung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 18.12.2003 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 22.12.2003

gez. Wiesch
(Siegel) 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 03.01.2005

gez. Wiesch
(Siegel) Gemeindedirektor

Mängel der Abwägung

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

Bruchhausen-Vilsen, den ___.___.200__

(Siegel) Gemeindedirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- Satzung -

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

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 4 (16/48) „Südliche Schloßweide"

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

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Eine Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 NBauO begeht, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Hiermit wird bestätigt, daß die vorliegenden
Pläne ~~Abschrift~~/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift,
~~Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift~~ /
~~Ablichtung der~~ /das B-Planes Nr. 4 (16/48)
nördliche Schloßweide
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)
übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei _____
_____ (Behörde)
erteilt.

Bruchhausen-Vilsen, den 22.12.2003
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 maßgebend.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Bauweise

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) (s. textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

0,3 — **Grundflächenzahl**

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze**

Bauweise / Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

ED — **Offene Bauweise**, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen,
Trinkwasserhauptversorgungsleitung (s. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - s. textliche Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **A) Auch ausnahmsweise nicht zulässige Nutzungen in den WA-Gebieten**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)

B) Zulässige Grundflächen im WA_2-Gebiet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
In dem als WA_2 festgesetzten Baugebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)
Fossile Brennstoffe sind - mit Ausnahme von Gas - als Hauptbrennstoffquelle nicht zulässig

3. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die auf Teilen der Baugrundstücke festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen für die Ver- und Entsorgungsunternehmen und für die Anlieger.

4. **Unterirdische Versorgungs-Hauptwasserleitung**
Innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens (beidseitig 3 m) der Versorgungs-Trinkwasser-Hauptleitung dürfen keine Gebäude errichtet, Bäume oder hochwachsende Sträucher gepflanzt oder sonstige Einwirkungen wie Aufhöhungen, Abtragungen oder Ausschachtungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb beeinträchtigen.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
In den mit WA_2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind auf mindestens 10 % der Fläche der einzelnen Baugrundstücke spätestens in der auf die Errichtung des Rohbaues folgenden Pflanzperiode flächendeckende zusammenhängende Bepflanzungen mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Haselnuß, Schlehe, Schneeball, Faulbaum, Holunder, Weißdorn, Hundsrose) vorzunehmen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf 1 Pflanze je 2,25 m² (Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m) festgesetzt. Je angefangene 50 m² bepflanzter Fläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Der anzulegende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). Abgänge sind gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB durch Nachpflanzungen auf dem gleichen Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen.

6. **Oberflächenentwässerung**
Das auf den Flächen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig auf bewachsener Oberfläche zu versickern. Sofern auf den Baugrundstücken im Plangebiet eine Flächenversickerung aufgrund mangelnder Freiflächen nicht möglich ist, kann das Restwasser auf der östlich angrenzenden gemeindeeigenen Ausgleichsfläche zur Versickerung gebracht werden.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte , Gemeinde Bruchhausen-Vilsen
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, Flur 13, Maßstab 1 : 1.000

Diese amtliche Liegenschaftskarte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr.2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 - Niedersächsisches GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.03.2003). 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 19.12.2003

Siegel
Vermessungs- und Katasterbehörde Syke/Sulingen i.A. gez. Wachendorf

Planverfasser:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/48) „Südliche Schloßweide" wurde aufgestellt durch

Planungsgruppe Grün - Klaus Spiegelhauer -
Nienburger Straße 6, 28205 Bremen,

Datum: 01.10.2003 (K. Spiegelhauer)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/48) „Südliche Schloßweide", bestehend aus den nachstehenden / nebenstehenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:
Bruchhausen-Vilsen, den 17.12.2003

gez. Wiesch — **Gemeindedirektor** (*Siegel*) gez. Schmitz — ***Bürgermeister***

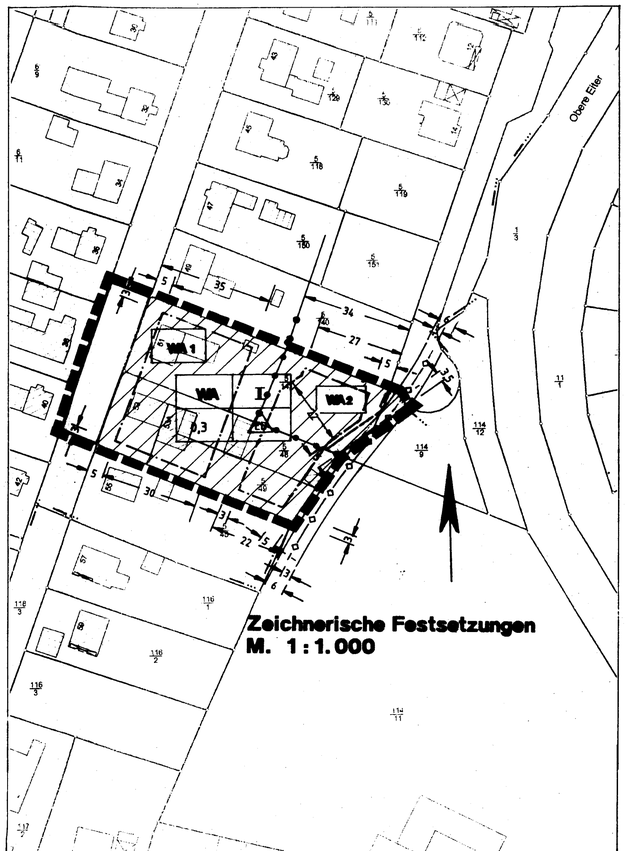
HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 maßgeblich.

2. Außerkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/48) "Südliche Schloßweide" überdeckt Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/45) „Schloßweide". Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/48) "Südliche Schloßweide" werden dort die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/45) „Schloßweide" außer Kraft gesetzt.

3. Erlaubnisfeld
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Barns-torf.
Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

4. Bodenfunde:
Werden beim Vollzug der Planung Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser entdeckt, die Anlaß zur Vermutung geben, daß es sich um Kulturdenkmale handelt (Bodenfunde), ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenstelle zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 - Nds. GVBl. S. 512)



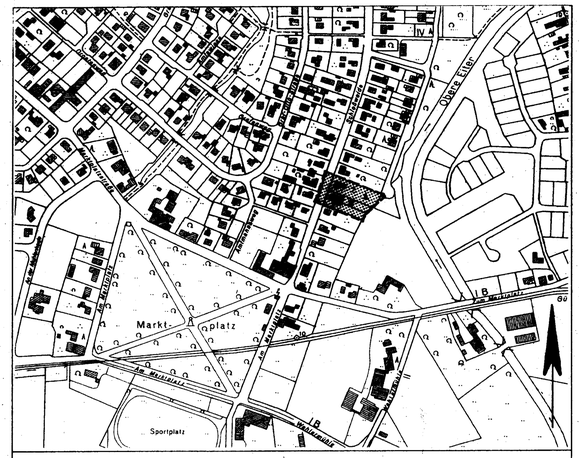
Zeichnerische Festsetzungen
M. 1 : 1.000

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/48)
"Südliche Schloßweide"

(mit örtlichen Bauvorschriften)



Lageplan im Maßstab 1 : 5.000 (Deutsche Grundkarte - Hrsg. Katasteramt Syke)

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt durch :

nienburger straße 6
28205 bremen
k. spiegelhauer
tel. 0421 443769
fax. 0421 4309429
email
spiegelh@uni-bremen.de

planungsgruppe grün
freischaffender landschaftsarchitekt