Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat des Fleckens Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr.4 (16/50) bestehend aus der Planzeichenverordnung und den ~~nachstehenden~~/nebenstehenden/~~obenstehenden~~1) textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden~~/nebenstehenden/~~obenstehenden~~1) , örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

Bruchhausen-Vilsen, den 17.12.2003

gez. Schmidtz (Siegel) gez. Wiesch

Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß1) des Fleckens Bruchhausen-Vilsen hat in seiner ~~Sitzung am~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.4 (16/50) beschlossen. ~~Der Aufstellungsbeschluß~~ ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ~~ortsüblich~~ bekanntgemacht.

~~Bruchhausen-Vilsen~~, den .....

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000
Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, Flur 1
Geschäftsnachweis L-4-

Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke nicht gestattet (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 – Nds. GVBl. 2003, S. 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.03.2003 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.

Vermessungs- und Katasterbehörde
Syke / Sulingen
– Katasteramt Syke –

Siegel i.A.

Syke, den 17.12.2003 gez. Wachendorff

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro für Architektur, Stadt – und Raumplanung:

Rolf Unger
Dipl. – Ing / Architekt
Wacholderweg 13
31608 Marklohe

Architekt Dipl.-Ing. Rolf Unger Marklohe EL 10.360
ENGERER ARCHITEKTENLISTE DER ARCHITEKTENKAMMER NIEDERSACHSEN

Öffentliche Auslegung

Der Rat des Fleckens Bruchhausen-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/~~§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB~~1) beschlossen.1)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.10.2003 bis einschl. 06.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 17.12.2003 Siegel

gez. Wiesch
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat des Fleckens Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am ~~dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung~~ zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.1)
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

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat des Fleckens Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und 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 Siegel

gez. Wiesch
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

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

Bruchhausen-Vilsen, den 18.12.2003 Siegel

gez. Wiesch
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht1) geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.01.2005 gez. Wiesch

Siegel

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht1) geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den .....

1) Nichtzutreffendes streichen

Textliche Festsetzungen

1. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Das innerhalb der Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Eine alternative Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
Die Versickerung muß flächenhaft über den belebten Oberboden erfolgen.
Die Versickerungsflächen sind zu begrünen.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Das von den öffentlichen Versickerungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Mulden- Rigolenversickerung) im Straßenraum dem Grundwasser wieder schadlos zuzuführen.

2. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsfläche § 9 Abs.11 BauGB

Pro Baugrundstück, das an die Verkehrsfläche des Plangebietes angrenzt, ist nur eine - max. 6 m breite - Zufahrt zulässig.

3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche § 19 Abs.4, Satz 3 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50% sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß wird ausgeschlossen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Pro angefangene 300m² Baugrundstück sind mindestens 1 Laubbaum oder 2 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenarten sind den Listen 1 und 2 zu entnehmen.
An der Nordseite der öffentlichen Verkehrsfläche im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind min. 5 Bäume als Hochstamm fachgerecht zu pflanzen. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 8 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Pflanzarten sind den Listen 1 unc 2 zu entnehmen.

5. Externe Kompensation § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des Bebauungsplans sind spätestens in der dem Baubeginn innerhalb der Eingriffsfläche folgenden Pflanzperiode (01.11 bis 15.04) folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
Aufforstung auf 3.240 m² auf dem Flurstück 100/1 der Flur 15 in der Gemarkung Bruchhausen-Vilsen.
Der Aufbau der Aufforstung orientiert sich an folgendem Schema:
- Waldrand - dreireihige Strauchpflanzung mit standortheimischen Sträuchern. Pflanzenarten sind der Liste 2 im Anhang zu entnehmen.
- Wald - Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen. Pflanzenarten sind der Liste 1 im Anhang zu entnehmen.

Für die Aufforstung und die Strauchpflanzung sind Pflanzen in der Pflanzqualität 90 - 125 cm zu verwenden, Folgender Reihenabstand ist zu beachten: 1,5 m Reihenabstand, Abstand in der Reihe 0,80 m.
Die Pflanzung ist horstweise einzurichten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Hinweise

1. Teilaufhebung eines Bebauungsplanes § 8 Abs. 3 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4(16/50) "To'n Bleeken Ort" erstreckt sich auch auf einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 (16/20) "Wiesenstraße". Dieser Teilbereich tritt mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/50) "To'n Bleeken Ort" außer Kraft.

2. Erlaubnisfeld

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke, Barnsdorf.

3. Grundwassererkundungsgebiet "Wesergeest"

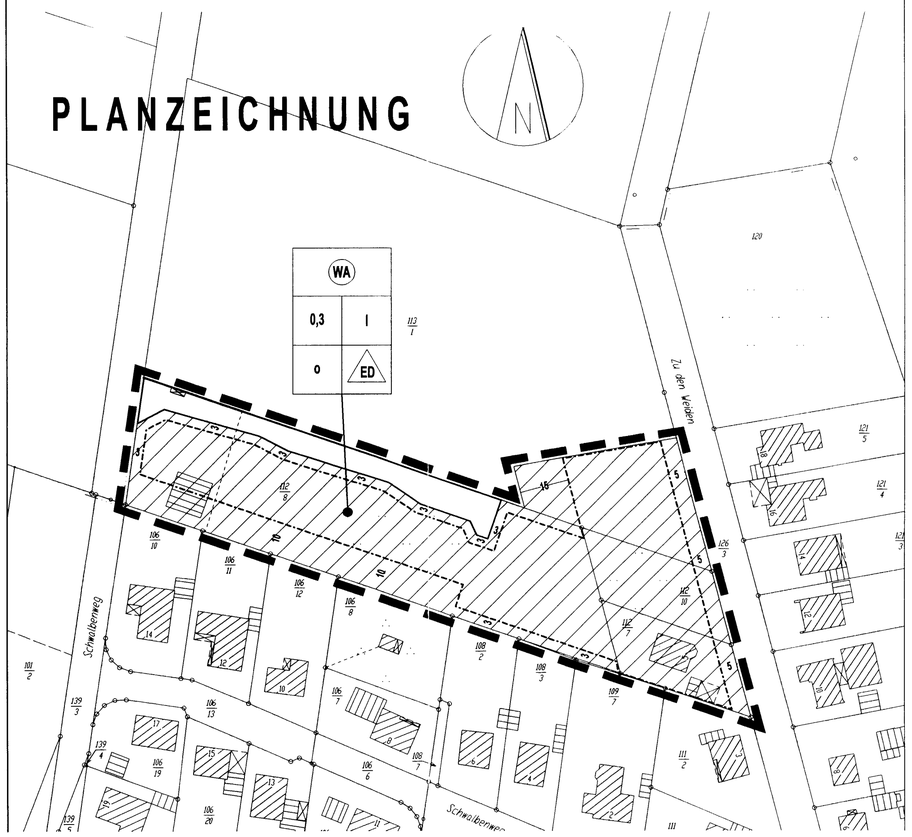
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwassererkundungsgebiet "Wesergeest". Dieses Grundwassererkundungsgebiet wird gemeinsam von den Harzwasserwerken und dem Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest untersucht.

Gestalterische Festsetzung

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung §§ 56, 97 und 98 NBauO

Die Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper ist nur von West nach Ost zulässig.

PLANZEICHNUNG



Pflanzliste zu den Pflanzgeboten

Liste Nr. 1: Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste Nr. 2: Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche

Liste Nr. 3: Sträucher

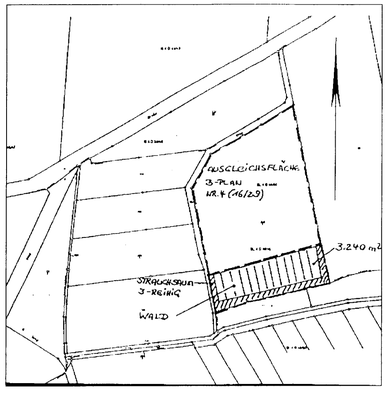
Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulusGemeiner	Schneeball

Liste Nr. 4: Obstbäume – empfohlene Sorten

Apfel	
Biesterfelder Renette	Herbstapfel
Boskoop	Winterapfel,robust
Dülmener Rosenapfel	Herbstapfel
Goldparmäne	Winterapfel, beliebte alte Sorte, anfällig
Gravensteiner	Herbstapfel, nicht für trockene Böden
Holsteiner Cox	Herbstapfel, nicht auf schweren Böden
Jakob Fischer	früher Herbstapfel, sehr robust
Jakob Lebel	Herbstapfel
James Grieve	früher Herbstapfel
Klarapfel	Sommerapfel
Nienburger Süße Herbstrenette	Herbstapfel, robust, breit anbaufähig
Prinzenapfel	Herbstapfel
Rheinischer Bohnapfel	Winterapfel, robuster Mostapfel
Rote Sternrenette	Herbstapfel, sehr robuster Baum
Birnen	
Clapps Liebling	
Geiferts Butterbirne	starkwüchsig
Gräfin von Paris	robuste Winterbirne
Gute Grau	starkwüchsige, robuste Frühsorte
Köstliche aus Charneux	robust, breit anbaufähig
Pastorenbirne	Winterbirne
Süßkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	sehr robust, auch für leichte Böden
Große Schwarze Knorpelkirsche	robust
Hedelfinger Riesenkirsche	auch für leichte Böden geeignet
Schneiders Späte Knorpelkirsche	robust
Pflaumen, Zwetschgen, Renekloden, Mirobellen	
Bühlers Frühzwetsche	sehr robust, auch für trockenere Böden
Graf Althanns Reneklode	nur für gute Böden
Hauszwetschge	
Kirkes Pflaume	
Mirabelle von Nancy	
Oullins Reneklode	nur für warmeLagen
Wangenheim	Frühe Zwetschge

LAGE DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Gemarkung: Bruchhausen – Vilsen
Flur 15, Flurstück 100 / 1
Kompensationsgröße 3.240 m²



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I. S. 2141)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990
(BGBl. I. S. 132)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
(BGBl. I. S. 58)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2003
(Nds. GVBl. S. 89)

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1996
(Nds. GVBl. S. 382)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Als Satzung ~~Zusammen mit der verbundenen Urschrift~~ ~~Ausfertigung mit der verbundenen Urschrift~~ des B-Planes Nr. 4 (16/50) "To'n Bleeken Ort"
~~Ausfertigung~~
~~Abschrift~~
~~Ausfertigung~~
~~Abschrift~~
~~Ausfertigung~~
~~Abschrift~~