

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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 (Siegel) Katasteramt Syke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) ist damit am in Kraft getreten.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Der Gemeindedirektor

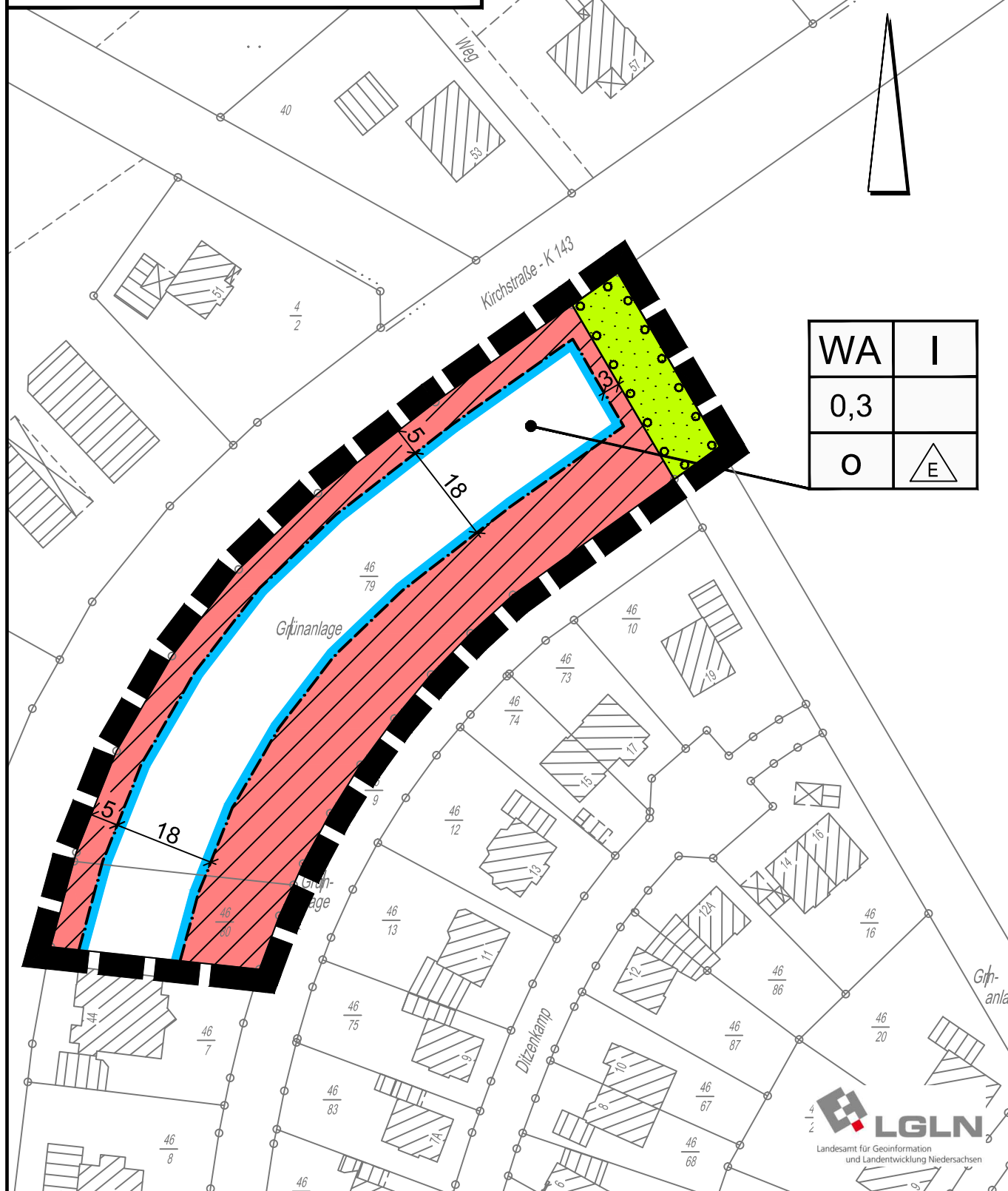
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	51084gpx.dxf	21.03.2006
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Art der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- Maß der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
In den allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB).
- Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. Auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 9 qm zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Innerhalb des Baugebietes sind pro angefangener 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum oder 2 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe besitzen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken einschließlich Wasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Für den Fall von Starkregenereignissen ist durch die Anlage von Versickerungsgräben und -mulden an den Grundstücksgrenzen sicherzustellen, dass überschüssiges Oberflächenwasser dorthin abgeführt und in diesen rückgehalten und versickert wird.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet

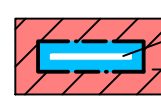
2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig

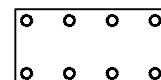
Baugrenze

 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

 Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

- §1 Geltungsbereich**
(1) Räumlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) - „Mühlenweg“ – 3. Änderung.
Die Begrenzung ist in der Planzeichnung dargestellt.
(2) Sachlicher Geltungsbereich
Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle Hauptgebäude und Grundstückseinfriedungen.
- §2 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
(1) Einfriedungen
Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich zulässig als Holzzaun oder als Hecke. Die Höhe der Einfriedung zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche wird auf maximal 0,80 m der angrenzenden Erschließungsstraße begrenzt.
(2) Dachneigung
Vorgeschrieben ist eine Dachneigung zwischen 36° und 50°. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
(3) Aussenwände
Die Aussenseiten baulicher Anlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, dürfen nur bis zu einem Anteil von 30 % in Holz ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind offene Kleingaragen („Carports“) und Garagen nach § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.
- §3 Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt.
Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).

Hinweise

• Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

• Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

• Leitungstrassen

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme

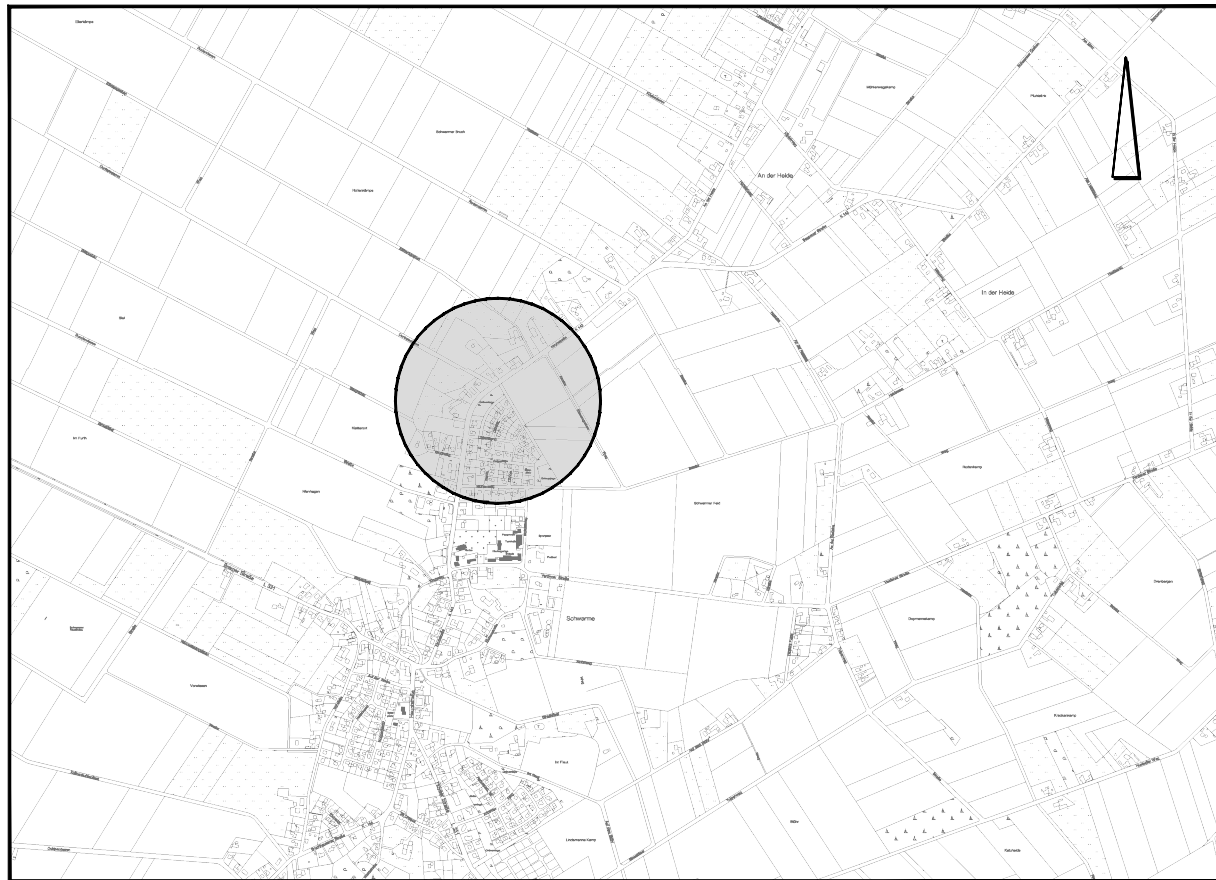
Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg" liegt innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtlinghausen, der Wintershall AG, Erdölwerke".

Gemeinde Schwarme

Landkreis Diepholz

3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 21 (92/11) "Mühlenweg"

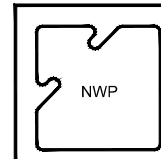
Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan M 1 : 25.000

VORENTWURF

M 1 : 1.000



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
• 26121 Oldenburg
• 26028 Oldenburg
• Telefax 0441/97174-73
• E-mail: info@nwp-ol.de