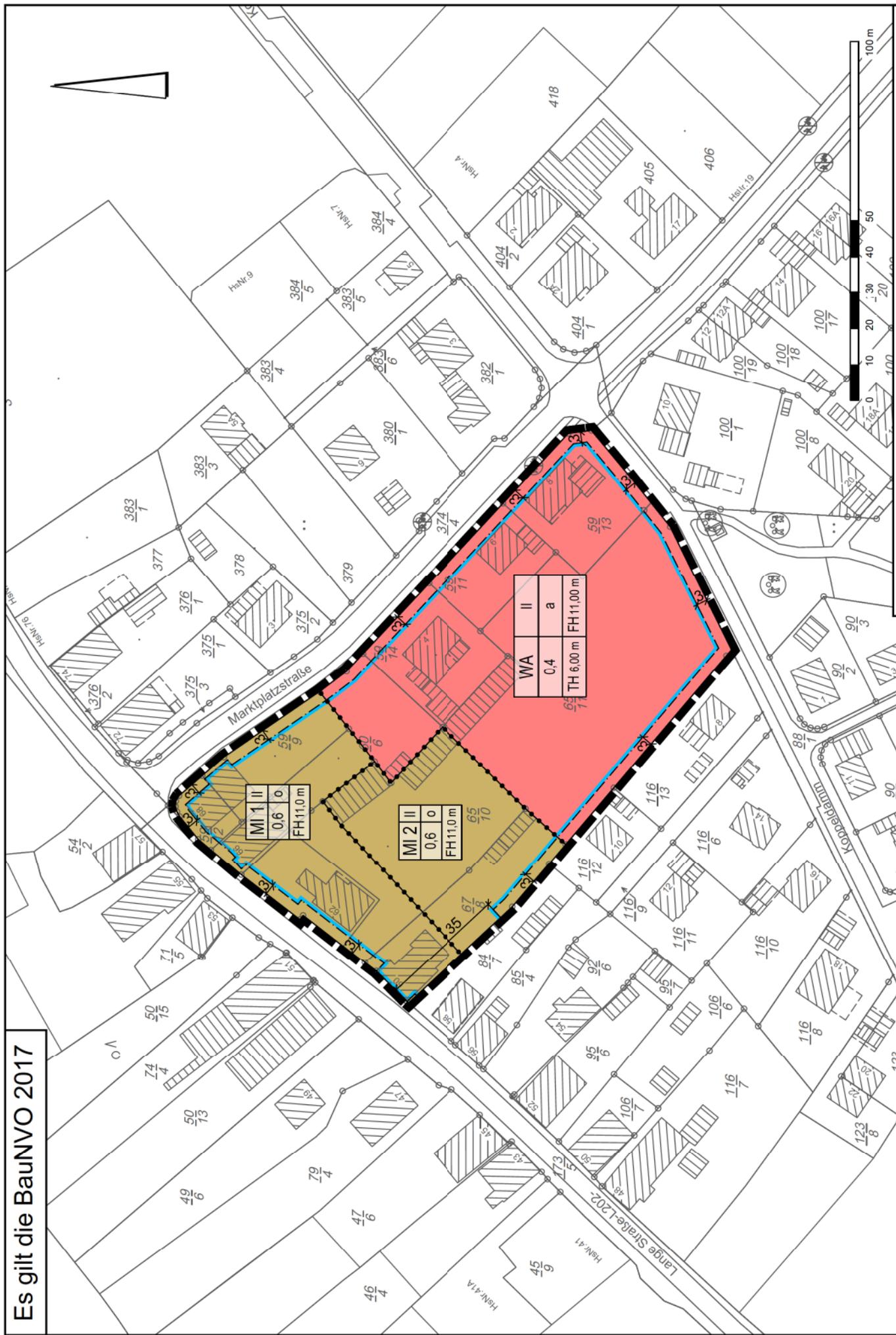


Es gilt die BauNVO 2017



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

TH 6,00 m
FH 11,00 m

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

TH= Traufhöhe
FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Mischgebiet (MI1 und MI2)

Gemäß § 1 Abs. 5 wird festgesetzt, dass die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI1 und MI2) nicht zulässig sind.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 50 % sowie weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI1 und MI2) ausgeschlossen.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In dem Mischgebiet (MI1 und MI2) gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese definiert sich wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 25 m nicht überschritten werden darf.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Mischgebieten (MI1 und MI2) begrenzt. Es sind bauliche Anlagen nur gemäß Planeinschrieb zulässig. Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe gilt als Höchstmaß und darf nicht überschritten werden.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 (3) und (4) NBauO sind nicht mitzurechnen.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der zur Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstliegenden Punkt zum Gebäude.

5. Fossile Brennstoffe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass fossile Brennstoffe mit Ausnahme von Gas als Hauptenergiequellen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Mischgebieten (MI1 und MI2) nicht zulässig sind.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet (MI1 und MI2) pro neu bebauten Baugrundstück je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang spätestens auf der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen ist.

Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI1 und MI2) festgesetzt, dass nach jeweils höchstens drei zusammenliegenden Stellplätzen oder Garagen eine Pflanzfläche von mindestens 1,00 m Breite vorzusehen ist. Diese Pflanzfläche soll die Stellplätze und Garagen untereinander und zu anderen versiegelten Flächen mit Ausnahme von Zufahrten abgrünen. Pflanzflächen zwischen Garagen müssen eine Breite von mindestens 3,00 m besitzen. Die Pflanzflächen sind gärtnerisch mit Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen zu gestalten.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 (3) NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/38) „Moor“ der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen.

2. Dachneigung

Es sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachseiten der Hauptdachflächen muss im Mischgebiet (MI1) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 30° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Die Dachneigung der Dachseiten der Hauptdachflächen muss im Mischgebiet (MI2) mindestens 10° betragen und darf 60° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Dachaufbauten und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3. Dachgestaltung

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich Dachmaterialien zulässig, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Es sind nur rote und rotbraune Töne zulässig. Reetdächer und begrünte Dächer sind zulässig. Photovoltaikanlagen oder Anlagen ähnlicher Zielsetzung sind als Dachaufbauten allgemein zulässig. Sofern sie als Dach hergestellt werden, sind sie ausnahmsweise zulässig.

Als Grundlage für die rot und rotbraunen Tönen gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerte (RAL 840-HR) folgende Werte:

3000	Feuerrot	3011	Braunrot
3001	Signalrot	3013	Tomatenrot
3002	Karminrot	3016	Korallenrot
3003	Rubinrot	8004	Kupferbraun
3004	Purpurrot	8012	Rotbraun
3005	Weinrot	8023	Orangebraun
3009	Oxidrot		

Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

4. Einfriedungen

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

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. angrenzenden öffentlichen Wegs, nicht überschreiten.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer einer Vorschrift dieser Satzung zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 NBauO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. 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 bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, 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.

2. Altablagerungen

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

3. Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

5. Deichgeschütztes Gebiet

Das Plangebiet liegt im deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbandes. Unterhaltungspflichtig ist der Mittelweserverband. Für die Unterhaltung der Deiche werden die Flurstücke zu jährlichen Verbandsbeiträgen herangezogen.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	K. Kropp	K. Kropp	K. Kropp	K. Kropp		
Datum:	14.09.2023	15.09.2023	16.10.2023	27.10.2023		