VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vierden hat in seiner Sitzung am 27.03.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Vierden Nr. 5 "Ippensen Farm II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.06.2008 ortsüblich bekanntgemacht.

VIERDEN, den 20.06.2011
(DS)
gez. Schmitchen
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage : Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte : Gemarkung Ippensen, Flur 2 — Maßstab : 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.2007).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bremervörde, den 15.06.2011
gez. Reimer
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 06/2010 gez. H. Guleke - SRL-Planer
(Planverfasser)

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.2010 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Entwurfsbegründung mit Umweltweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer dieser öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 27.08.2010 bekanntgemacht.
Dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht haben vom 06.09.2010 bis 08.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich der wesentlichen und bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich ausgelegen.

VIERDEN, den 20.06.2011
(DS)
gez. Schmitchen
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

VIERDEN, den 20.06.2011
(DS)
gez. Schmitchen
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 31.03.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2011 rechtsverbindlich geworden.

VIERDEN, den 20.06.2011
(DS)
gez. Schmitchen
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

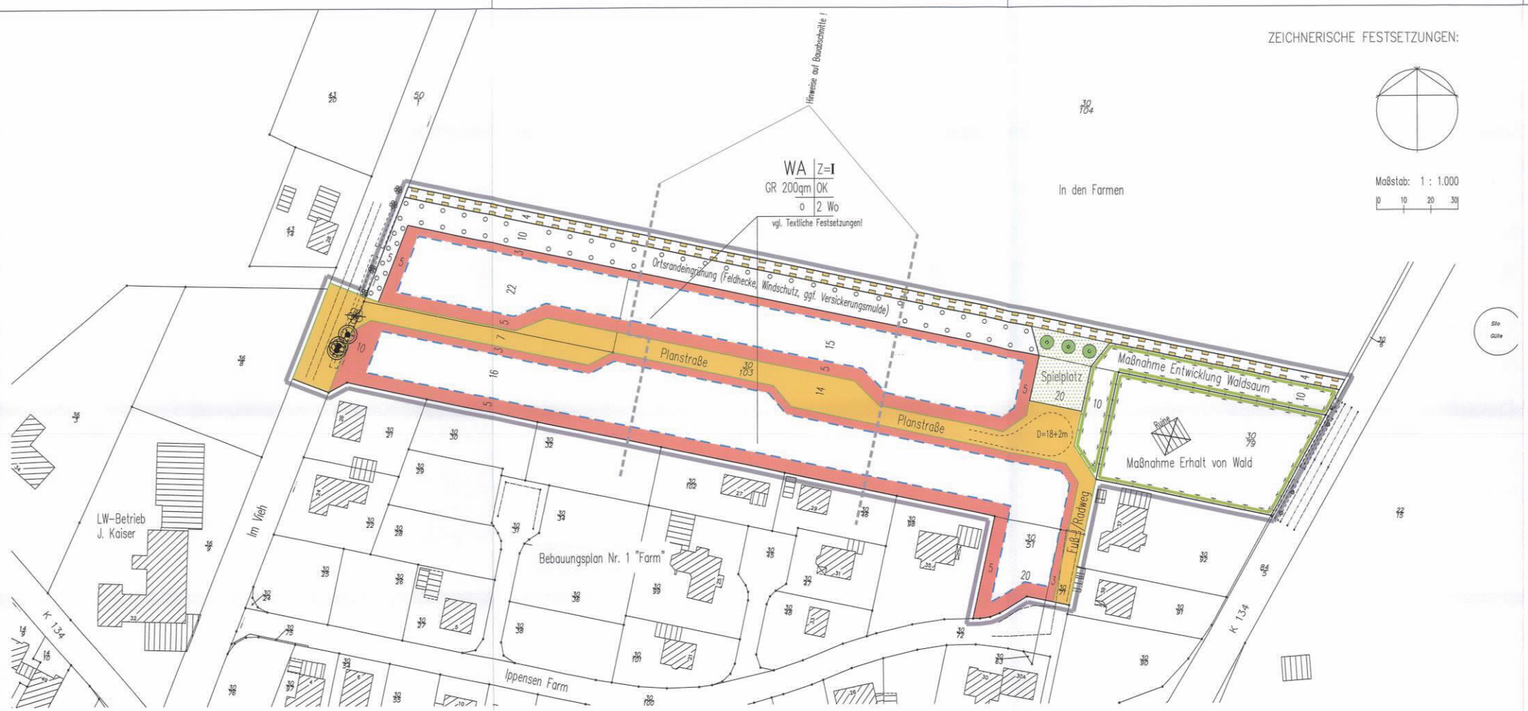
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

VIERDEN, den
(DS)
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
und der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)
und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung,
hat der Rat der Gemeinde Vierden diesen Bebauungsplan Nr. 5 "Ippensen Farm II"
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO, als Satzung beschlossen.
Gleichzeitig werden entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 "Farm" aufgehoben.

VIERDEN, 23.02.2011
(DS)
gez. Schmitchen
(Bürgermeister)



PLANZEICHENERKLÄRUNG :

Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 [Rechtsgrundlage]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo) [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

- GR 200 — Überbaubare Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. textliche Festsetzung)
- Z=I — Zahl (Z) der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
- OK — Höhe baulicher Anlagen: Oberkante (OK) jeweils als Höchstgrenze in Metern

BAUWEISE / BAUGRENZE:

- o — Offene Bauweise (o – § 22 BauNVO)
- Nicht überbaubare Fläche (s. textliche Festsetzung)
- Baugrenze [§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE:

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

GRÜNFLÄCHE:

- Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] Hier: Spielplatz

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT:

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Angabe zum Ziel der Maßnahme [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Zu erhaltender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
- Anzupflanzender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25a BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

- Die mit Geh- und Fahrrecht zubelastende Fläche zugunsten der Gemeinde dient Pflege- und Unterhaltungsarbeiten für die Feldhecke [§ 9 (1) Nr.21 BauGB]
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

- Vorhandenes Gebäude / Abbruch – künftig entfallende Geäude / bauliche Anlage
- Künftig entfallender Einzelbaum

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

1.1 Baugrundstücke dürfen die Mindestgröße von 700 qm nicht unterschreiten.

1.2 Die zulässige Grundfläche (GR) nach § 19 BauNVO darf je Baugrundstück 200 qm nicht überschreiten. Die v.g. Grundfläche kann für Garagen und Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO um 50 % überschritten werden.

1.3 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) pro Mindestgröße Baugrundstück ist auf 2 Wo in einem Wohngebäude festgesetzt.

1.4 Die Begrenzung der Höhe der Oberkante (OK) Fertig-Fussboden der Erdgeschosse ist auf max. 0,5 Meter über erschließender Verkehrsfläche festgesetzt. Als Bezugshöhe der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.

2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN [§ 9 (1) Nr.1 BauGB]

2.1 Garagen, nicht überdachte Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

2.2 Nach § 12 (2) BauNVO sind je Baugrundstück Flächen für Stellplätze im Sinne von § 9 (1) Nr. 4 BauGB nachzuweisen. Abweichend von den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 / 47 NBauO sind pro Wohneinheit (Wo) mindestens 18 qm (2 PKW-Stellplätze) dauerhaft bereit zustellen.

3 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 (1) Nr.20 / 25 BauGB]
Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen. Es sind nur standortheimische Gehölzarten zulässig. Abgänge sind durch entsprechende Qualitäten zu ersetzen.
Die Gemeinde wird die Maßnahmen nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zeitnah herstellen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode. Alle Neuanpflanzungen / Maßnahmen sind mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen.

3.1 Maßnahme zur Entwicklung von Waldsaum :
Die Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung „Waldsaum" ist mit Sträuchern (Pflanzqualität 1x verpflanzt 0,7 – 0,9 m hoch) zu bepflanzen. Die Sträucher sind über die gesamte Fläche verteilt mit einer Pflanzdichte von 1 Pfl. / 3 qm zu pflanzen. Bei den Pflanzungen ist ein Abstand von 1,25 m von der Grenze der Maßnahmefläche einzuhalten. Die Sträucher sind in Gruppen mit jeweils ca. 10 Pflanzen derselben Art zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, der Anwuchs ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wildschutzzaun) sicherzustellen. Es sind Arten aus folgender Artenliste zu verwenden :
Sträucher : Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Faulbaum (Frangula alnus) Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa) Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Fortsetzung TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

3.2 Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken :
Im Vorgartenbereich ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum anzupflanzen (Pflanzqualität mindestens : Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 12 - 14 cm).

3.3 Anpflanzungen zur Ortsrandeingrünung :
Die festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" ist mit Bäumen (Pflanzqualität 2x verpflanzt, 1,5 - 2,0 m hoch) und Sträuchern (Pflanzqualität 1x verpflanzt 0,7 - 0,9 m hoch) 6-reihig auf Lücke zu bepflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, der Abstand der äußeren Reihen von der Grenze der Maßnahmefläche beträgt 1,25 m. Die Pflanzen sind innerhalb der Reihen im Abstand von 1,25 m zu setzen. Bäume sind im Abstand von 8 m in die 3. Reihe (von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs aus gesehen) zu setzen, alle unten genannten Baumarten sind zu gleichen Anteilen zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen mit jeweils 6 - 8 Pflanzen derselben Art nebeneinander zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, der Anwuchs ist durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. Wildschutzzaun) sicherzustellen. Es sind Arten aus folgender Artenliste zu verwenden :
Bäume : Eberesche (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Salweide (Salix caprea), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium)
Sträucher : Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina).

3.4 Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche :
Für die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind Eichen (Quercus robur, Quercus petrea) oder Buchen (Fagus silvatica) zu verwenden (Pflanzqualität mindestens : Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe 14 - 16 cm).

4 Im Planbereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich als Erdleitungen zu verlegen.

5 Zuordnungsfestsetzung
Zum planungsrechtlich erforderlichen Ausgleich im Sinne von § 1a (3) / § 9 (1a) BauGB (Eingriff in den Wegeseitenraum Einmündungsbereich Planstraße / Wirtschaftsweg) wird extern eine einreihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen auf einer Länge von 12 Metern im Verlauf des Wegeseitenraums „Im Vieh" (Flurstück 50/1) diesem Satzungsbereich zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Bebauungsplanes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1 AUSSENWANDMATERIALIEN :
1.1 Verblendmauerwerk. Nicht zulässig sind spiegelnde bzw. hochglänzende Oberflächen.
1.2 Putzmauerwerk in der Farbgebung (gedeckte Farbtöne) RAL 1001 – 1006 und 7032 - 7023.
1.3 Holzverschalung in senkrechter Ausführung (z.B. Deckelschalung o.ä., keine sichtbare Rund- oder Blockbohlen).
Farbgebung : (gedeckte Farbtöne - kein Reinweiß = RAL 9003, 9010, 9016 o.ä.) als Farben / Lasuren oder Natur belassen.
1.4 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie Metall / Blech (mit Stehfalz- oder Wellenstruktur) und Holz (Fachwerk nur konstruktiv) zugelassen werden, wenn die Vorgaben der Ziffern 1.1, 1.2 und 1.3 (bis zu 70 %) vorherrschend bleiben. Ausnahmen sind für Überdachungen, Wintergärten sowie Nebenanlagen (z.B. Garten- und Gewächshäuser, Geräteschuppen etc.) zulässig.

2 DACHFORMEN / DACHEINDECKUNGEN :
2.1 Hauptgebäude einschließlich untergeordneter Dachaufbauten mit geneigter Dachform von 25 bis 50 Grad. Für Garagen (§ 12 BauNVO) und Schutzdächer von allseits offenen Einstellplätzen (Carports) von bis zu 36 qm Grundfläche und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch andere Deichneigungen zulässig.
2.2 Dacheindeckungen als Weichdach oder Hartdach mit Ziegeln / Dachsteinen in der Farbgebung von ziegelrot (RAL 2000 bis 2008) bis rotbraun (RAL 8003 bis 8007, 8011 bis 8016) oder anthrazit (RAL 7016, 7021, 7022). Nicht zulässig sind spiegelnde bzw. glänzende Oberflächen.
Für untergeordnete Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen ist auch Blecheindeckung zulässig.
2.3 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Je Traufseite ist die Breite der Gauben auf 1/3 der Trauflänge des Daches zu beschränken.
2.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.

3 EINFRIEDUNGEN :
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis maximal 1,0 Meter Höhe gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Herstellung bzw. Ausführungen ist nur als Holzzaun mit senkrechter Lattung, Trockenmauer aus Feldstein oder Lebend-Hecken aus standortheimischen Arten zulässig.
Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Lebend-Hecken zulässig.

4 REGENERIERBARE ENERGIE :
Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m liegen.

5 AUSNAHMEN nach NBauO :
Die v.g. Bauvorschriften gelten nicht für Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO.

6 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :
Ordnungswidrig im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

GEMEINDE VIERDEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "IPPENSEN FARM II"

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO

Nach Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich seit: 31.03.2011 – Abschrift

-Beglaubigte Abschrift-

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12–14 T 04163–7731 F 04163–808161
Guleke-Partner@T-online.de Das Team für Ihre Pläne www.stadtlandfluss-horneburg.de

07/07, 08/07, 10/07, 01/08, 02/08, 08/08, 02/09, 03/10, 08/10, 01/11, 03/11, 05/2011
97 x 60