

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. DÄCHER

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur einfarbige Dächer mit einer Dachneigung von mind. 15 Grad zulässig.

### 2. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen.

### 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. ZAHL DER WOHNUNGEN

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

### 3. GRUNDFLÄCHE

Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

### 4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Im Plangebiet muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 750 m<sup>2</sup> je Einzelhaus betragen.

### 5. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in den überbaubaren Flächen zulässig.

### 6. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name          | Deutscher Name          | Qualität           |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Bäume</b>              |                         |                    |
| <i>Alnus glutinosa</i>    | Schwarzerle             | 2 j. v. S. 100/160 |
| <i>Quercus robur</i>      | Stieleiche              | 3 j. v. S. 80/120  |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche               | 3 j. v. S. 60/100  |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Esche                   | 3 j. v. S. 100/140 |
| <i>Prunus avium</i>       | Vogelkirsche            | 3 j. v. S. 80/120  |
| <i>Prunus padus</i>       | Frühe Traubenkirsche    | 3 j. v. S. 80/120  |
| <b>Sträucher</b>          |                         |                    |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               | 3 j. v. S. 80/120  |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120  |
| <i>Euconymus europaea</i> | Pfaffenhütchen          | 2 j. v. S. 60/100  |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum                | 3 j. v. S. 80/120  |
| <i>Salix aurita</i>       | Ohrweide                | 1 j. v. S. 60/ 80  |
| <i>Salix cinerea</i>      | Grauweide               | 1 j. v. S. 60/ 80  |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball | 2 j. v. S. 60/100  |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      | 3 j. v. S. 60/100  |

\* 2 j. v. S. 100/160 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 100 - 160 cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzungsmaßnahmen erfolgen durch die Gemeinde Vierden in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### 7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Absicherung von Ausgleichsmaßnahmen, die für Eingriffe in Natur und Landschaft im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 6 „Birkenkamp“ vorgesehen sind. Es soll sich ein naturnahes Laubgebüsch entwickeln.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

| Botanischer Name          | Deutscher Name          | Qualität          |
|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Sträucher</b>          |                         |                   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss               | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Euconymus europaea</i> | Pfaffenhütchen          | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Rhamnus frangula</i>   | Faulbaum                | 3 j. v. S. 80/120 |
| <i>Salix aurita</i>       | Ohrweide                | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Salix cinerea</i>      | Grauweide               | 1 j. v. S. 60/ 80 |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball | 2 j. v. S. 60/100 |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      | 3 j. v. S. 60/100 |

\* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Rodung des Nadelbestandes ist außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Vierden in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### 8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 82 der Flur 2 in der Gemarkung Vierden und dem Flurstück 17/3 der Flur 1 in der Gemarkung Freetz sind dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

### 9. SICHTDREIECKE

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Bepflanzung die Höhe von 1,0 m, gemessen von der Straßenkante, nicht übersteigen.

## HINWEIS

### BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Vierden hat in seiner Sitzung am 18.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 07.08.2015 bis 28.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vierden, den 07.07.2016

LS  
gez. Schmitthen  
(Schmitthen)  
Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 15.08.2016

gez. Diercks  
(Diercks)  
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Vierden hat in seiner Sitzung am 06.04.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 08.04.2016 bis 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" und der Begründung haben vom 25.04.2016 bis zum 26.05.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vierden, den 07.07.2016

LS  
gez. Schmitthen  
(Schmitthen)  
Bürgermeister

5. Der Rat der Gemeinde Vierden hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den/gedie/ geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vierden, den \_\_\_\_\_

(Schmitthen)  
Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Vierden hat den Bebauungsplan Nr. 6 "Birkenkamp" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vierden, den 07.07.2016

LS  
gez. Schmitthen  
(Schmitthen)  
Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.07.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Birkenkamp" ist damit am 15.07.2016 rechtsverbindlich geworden.

Vierden, den 29.08.2016

LS  
gez. Schmitthen  
(Schmitthen)  
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6 "Birkenkamp" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Vierden, den \_\_\_\_\_

(Schmitthen)  
Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vierden den Bebauungsplan Nr. 6 "Birkenkamp", bestehend aus der Planzeichnung, den obenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Vierden, den 30.06.2016

LS  
gez. Schmitthen  
(Schmitthen)  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß  
I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

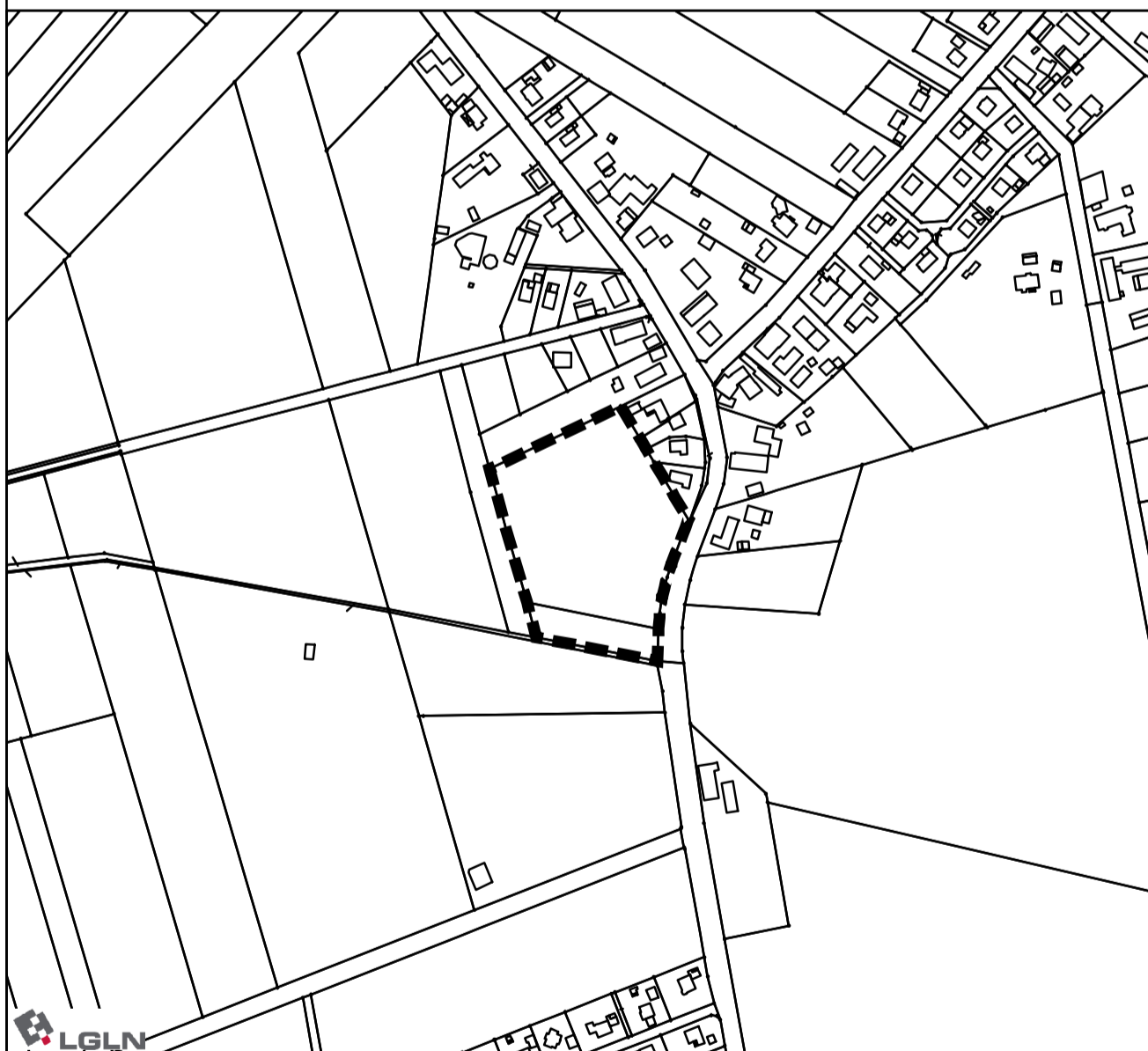
### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sichtdreiecke (70m/3m)

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



## GEMEINDE VIERDEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 6

### „Birkenkamp“

(Mit örtlichen Bauvorschriften)

### Abschrift

Maßstab 1:1.000  
Stand: 23.03.2016

