VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Vierden Nr. 4 "Am Schloss" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

VIERDEN, den 24.02.2000

(DS)

- Bürgermeister -

Planunterlage
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N)
Liegenschaftskarte: Gemarkung Vierden, 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 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 20. JAN. 1999).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

BUXTEHUDE, den 27. JULI 2000

ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Günter Sullmann Buxtehude

(ÖbVI Hesse + Sullmann)

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

Horneburg, den 03/00

GULEKE + PARTNER Büro für kommunale Entwicklungsplanung Vordamm 12 21640 Horneburg Telefon 04163/7731 - Fax 2696

(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes, den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 25.05.2000 bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.06.2000 bis 03.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

VIERDEN, den 04.07.2000

(DS)

- Bürgermeister -

Satzungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften gem. NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Ferner beschloss der Rat der Gemeinde die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen der 34.-Satzung für das Gebiet "Dorfstraße" in der Fassung der Bekanntmachung von 1993.

VIERDEN, den 10.07.2000

(DS)

- Bürgermeister -

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.2000 rechtsverbindlich geworden.

VIERDEN, den 31.07.2000

(DS)

- Bürgermeister -

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

VIERDEN, den

(DS)

- Bürgermeister -

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- 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 08.12.1986 (BGBl. I S.2253) 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 diesen Bebauungsplan Vierden Nr. 4 "Am Schloss" bestehend aus den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO, als Satzung beschlossen.
Ferner beschloss der Rat der Gemeinde die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen der 34.-Satzung für das Gebiet "Dorfstraße" in der Fassung der Bekanntmachung von 1993.

VIERDEN, den 10.07.2000

(DS)

- Bürgermeister -

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

MASSTAB: 1 : 1.000

Gemeinde : Vierden
Gemarkung : Vierden
Flur : 2

Lageplan Stand vom: 20.01.1999 Aktenzeichen: 99/6001

Gemeinde: Vierden Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: -- " -- Flur: 2
=6,5cm

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Bernd Hesse, Carl-Hermann-Richter-Straße 2, 21614 Buxtehude
Dipl.-Ing. Günter Sullmann, Telefon (04160)5864-0 Telefax 556450, e-mail: info@hesse-sullmann.de

Zeichenerklärung

= Baum (Art und Stammdurchmesser siehe Anlage)
= Kanaldeckel
= Oberflurhydrant
9.58 = Örtliche Höhen in Meter

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VON 1990 [RECHTSGRUNDLAGE]

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

MD — Dorfgebiet (MD - § 5 BauNVO) (s. textliche Festsetzung)
2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (Wo)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHE BAULICHER ANLAGEN:

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl (GRZ), Dezimalzahl als Beispiel
I — Zahl der Vollgeschoße, römische Ziffer als Höchstgrenze
TH — Höhe baulicher Anlagen: TH= Traufhöhe mit Angabe einer Höhenbeschränkung in Meter

BAUWEISE, BAUGRENZE:

E — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, (s. textliche Festsetzung)
Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze, § 23 BauNVO (s. textliche Festsetzung)
überbaubare Fläche [§ 9 (1) Nr.2 BauGB]

VERKEHRSFLÄCHE:

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Verkehrsgrünfläche

GRÜNFLÄCHE:

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

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

RRB — Regenrückhaltefläche (RRB) [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)
Anzupflanzender Einzelbaum [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB] (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G.F.L.-R.) zu belastende Fläche (s. textliche Festsetzung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB]
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO]

KENNZEICHNUNGEN:

Vorhandenes Gebäude
Vorhandener Einzelbaum
LW — Landwirtschaftlicher Betrieb
NE — - Nebenerwerb

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

1.1 Im MD-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 Abs.1 BauGB beschränkt. Je Einzelhaus sind nur 2 Wohnungen (Wo) zulässig.

1.2 Je Wohnung ist auf dem jeweiligen Baugrundstück gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB eine überdachte oder nicht überdachte Stellplatzfläche von mindestens 25 qm (für 2 KFZ-Stellplätze) vorzuhalten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN :

2.1 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone, Loggien, Erkern und Treppenhausvorbauten können bis zu 1,5 Metern zugelassen werden.

2.2 Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschoße der Gebäude darf 0,5 Meter über erschließender Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlußes des Baugrundstückes an die öffentliche Verkehrsfläche.

3 FUSSWEGE

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), der RRB-Fläche und der Fläche für Anpflanzungen (Ortsrand) ist die Anlage und Unterhaltung von Fußwegen zulässig.

4 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT :

4.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur standortheimische Arten (vgl. Pflanzenliste) zulässig. Qualität zur Pflanzzeit : Mindestpflanzgröße 2xv.
Laubsträucher im Verband von max. 1,20 m x 1,50 m in mehrreihiger Ausführung. Wuchshöhe mindestens 1,50 m (vgl. Pflanzschema).
Der Pflanzzeitpunkt ist spätestens in der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgesetzt.

4.2 In der Planstraße ist pro 300 qm Verkehrsfläche jeweils 1 standortheimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen.

4.3 In der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist pro angefangener 100 qm jeweils 1 standortheimische Laubbaum (vgl. Pflanzliste) oder 10 Stück Sträucher, die mindestens 1,50 m hoch wachsen anzupflanzen.

4.4 Pflanzungen auf den Baugrundstücken :
Je Wohneinheit ist auf den Baugrundstücken ein hochstämmiger Obstbaum oder standortheimischer Laubbaum (vgl. Pflanzliste) zu pflanzen.

5 Bindung der Bepflanzung :
Die im Planbild und die unter der Ziffer 4.1 bis 4.4 genannten Pflanzungen sind dauernd zu unter halten. Abgänge sind durch entsprechende Gehölze zu ersetzen.

6 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (RRB)
Das RRB-Becken ist mit einem vielfältigen Oberprofil naturnah herzustellen. Die übrige RRB-Fläche ist als kräuterreicher Landschaftsrasen anzulegen (vgl. Ziffer 3).

7 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (G.F.L.-R.) gilt zugunsten der Gemeinde mit der Befugnis Leitungen zu verlegen und dauernd zu unterhalten.

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. Zulässig sind :

1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun

1.2 Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung : (gedeckte Farbtöne - kein Reinweiß) als Farben / Lasuren oder naturbelassen.

1.3 Für einzelne Architekturteile der Außenwände können andere Baustoffe wie z.B. Metall zugelassen werden, wenn Ziegelmauerwerk oder Holzverschalung (mit bis zu 70%) vorherrschend bleibt.

2 Nebengebäude, Garagen und offene Garagen (Carports) sind in Materialwahl und Farbgebung gem. Ziffer 1 zu gestalten; darüberhinaus sind Schutzdächer von Einstellplätzen (Carports) aus naturbelassenen Holz zulässig.

3 Dächer. Zulässig sind :

3.1 Satteldächer oder Krüppelwalmdächer (bis Halbwalm) mit einer Neigung von 38-52°.

3.2 Dachziegel / -steine, Farbgebung : Rot bis rotbraun oder braun.

3.3 Dachgauben sind nur als Schlepp oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Traufläange des Daches zu beschränken.

3.4 Dacheinschnitte aller Art sind unzulässig.

3.5 Nebengebäude und Garagen sind nur als Sattel-, Pult- oder einhüftige Satteldächer zulässig. Bei Schutzdächern von Einstellplätzen (Carports) sind ausnahmsweise flachgeneigte Dächer (0-5 Grad) zulässig.

4 Baumaterialien / -teile. Unzulässig sind
- engobierte, glasierte und eloxierte Baustoffe / -teile
- ungestrichenes Aluminium
- Verkleidungen und Vordächer aus Kunststoffen.

5 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind Vorgärten bis auf die erforderliche Zuwegungen und nicht überdachte Stellplatzflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und gärtnerisch gem. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S. von § 14 (2) BauNVO. Stellplatzflächen und Zufahrten sind zur Veringerung des Oberflächenabflußes in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

6 Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotem Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Lebendhecken zu verwenden. Drahtzäune nur in Verbindung mit Lebendhecken.

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

GEMEINDE VIERDEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AM SCHLOSS"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. NBAUO

Vorlage zur Bekanntmachung

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12-14 04163-7731 FAX 2696
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN