

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße Ost" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.2021
gez. Lars Bierfischer
Bürgermeister
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.09.2021). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden

- Katasteramt Syke -

Syke den 27.12.2021
(Siegel)
gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 10.12.2021
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat im Umlaufverfahren gemäß § 182 Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ beschlossen. Der Beschluss wurde vom Gemeindedirektor am 28.04.2021 festgestell.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2021 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.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.2021
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 02.11.2021 bis 01.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.2021
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.2021
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) ist damit am 30.12.2021 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.01.2022
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bruchhausen-Vilsen, den
(Siegel)
Gemeindedirektor

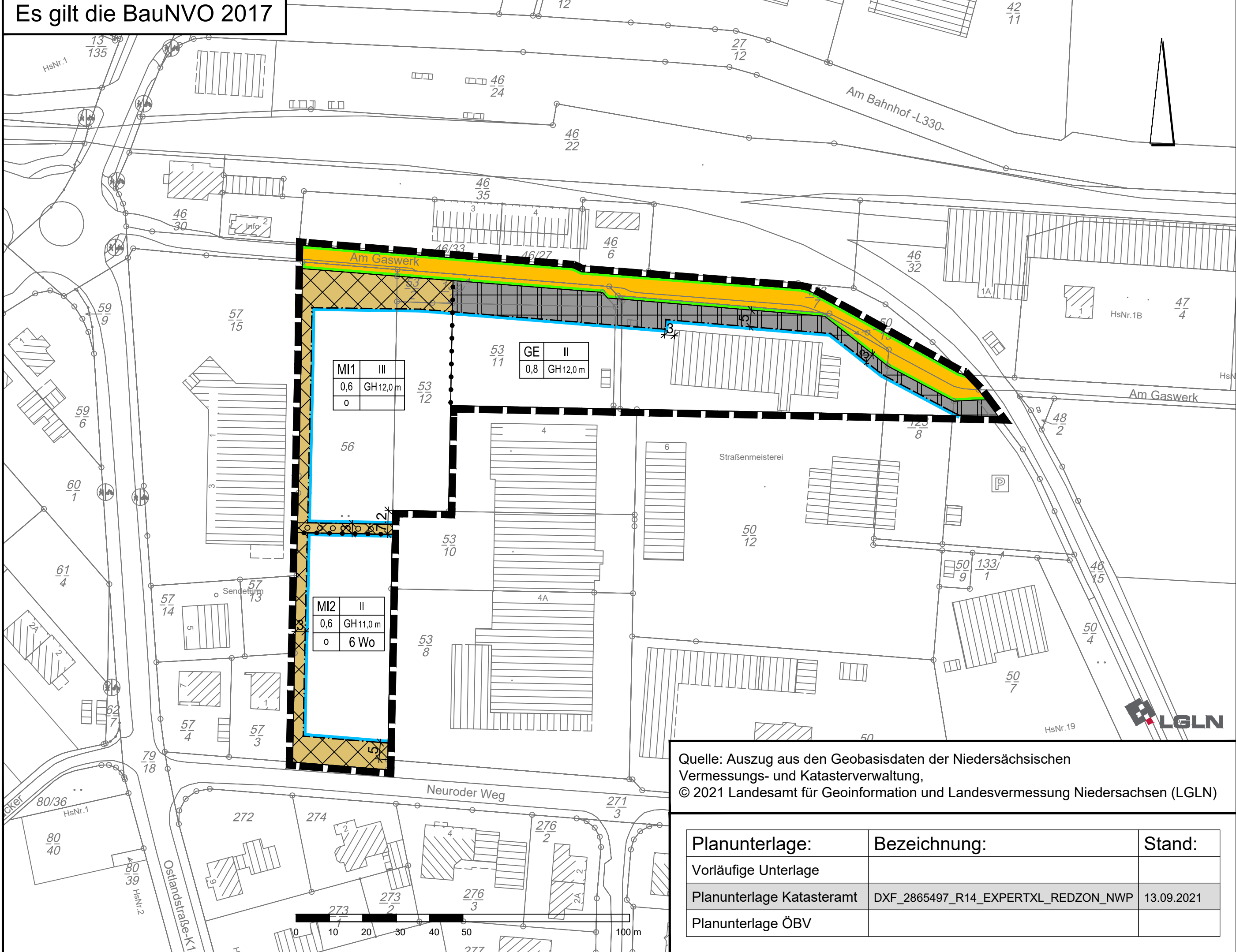
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

(Siegel)
SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeindevorsteher
Im Auftrag

Bruchhausen-Vilsen, den
Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2865497_R14_EXPERTXL_REDZON_NWP	13.09.2021
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

Mischgebiet (MI1)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden in dem Mischgebiet (MI1) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Nicht zulässig sind:

- Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

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 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

Innerhalb des Mischgebietes (MI1) sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

Mischgebiet (MI2)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden in dem Mischgebiet (MI2) allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans 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 Abs. 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

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 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO)

Im Mischgebiet MI1 ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 zulässig.

3. Bauweise

In den Mischgebieten MI1 und MI2 und im Gewerbegebiet GE gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet wie folgt festgesetzt:

- Im Mischgebiet MI1 darf die Gebäudehöhe eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.
- Im Mischgebiet MI2 darf die Gebäudehöhe eine Höhe von 11 m nicht überschreiten.
- Im Gewerbegebiet GE darf die Gebäudehöhe eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahn der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstliegenden Punkt zum Gebäude in Fassadenmitte. Der obere Bezugspunkt ist die Firsthöhe bzw. bei Flachdachbauten der oberste Punkt des Daches.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird in dem Mischgebiet MI2 die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches sechs standortgerechte, heimische Obstbaumhochstämme oder Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Obstbäume

Apfel		Birne	Kirsche
Baummanns Renette	Jakob Lebel	Gellerts Butterbirne	Büttners Rote Knorpekirsche
Biesterfelder Renette	Kaiser Wilhelm	Gute Luise	Donnissens Gelbe Knorpekirsche
Bohnapfel	Landsberger Renette	Köstliche von Charnock	Große Schwarze Knorpekirsche
Boskoop	Ontario	Neue Poiteau	Große Prinzessin
Danziger Kantapfel	Prinzenapfel		Kassins Frühe Hedelfinger Riesenkirsche
Dülmener Rosenapfel	Schöner von Nordhausen	Pflaume	
Goldparmäne	Winterlockenapfel	Graf Allhanns Renekode	
Grahams Jubiläumsapfel	Winterrambur	Große Grüne Renekode	
Gravensteiner		Ontario-Pflaume	
		Oullins Renekode	

Sträucher

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Genista pillosa</i>	Behaarter Ginster	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Caluna vulgaris</i>	Besenheide	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Blasenpire	<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Prunus cerasifera</i>	Blut-Pflaume	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartnagel
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Symphoricarpos albus var. laevigatus</i>	Gemeine Schneebeere	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldeißblatt
<i>Vinca minor</i>	Immergrün	<i>Weigelia-Hybriden</i>	Weigelle
<i>Cotoneaster franchetii</i>	Immergrüne Strauchmispel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn

Geschnittene Hecken

wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 6 Wo Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
- GH12,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die Mischgebiete MI1 und MI2 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen.

2. Dachgestaltung

Im MI1 sind sowohl Gebäude mit einem Flachdach als auch Gebäude mit geneigten Hauptdachflächen zulässig. Im MI2 sind die Hauptdachflächen der Gebäude nur als geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muss im MI2 mindestens 19° betragen und darf 50° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Dachaufbauten sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Bei Gebäuden mit geneigten Hauptdachflächen im MI1 und MI2 sind für die Dacheindeckung ausschließlich nicht glänzende Materialien in den genannten RAL-Farben (RAL 840 – HR-Farbregister) 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011 und 3016 (Rot- und Rotbrauntöne) zulässig. Geringfügige Abweichungen von den RAL-Farben sind zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke im MI1 und MI2, die keiner baulichen Nutzung unterliegen, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen wie z.B. Steine, Kies oder Holz sind unzulässig.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweise

Außerkräfttreten von Bebauungsplänen

Mit Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ tritt der sich überlagernde Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ außer Kraft.

Denkmalschutz

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

Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Landkreis Diepholz zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen und -kabel

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.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

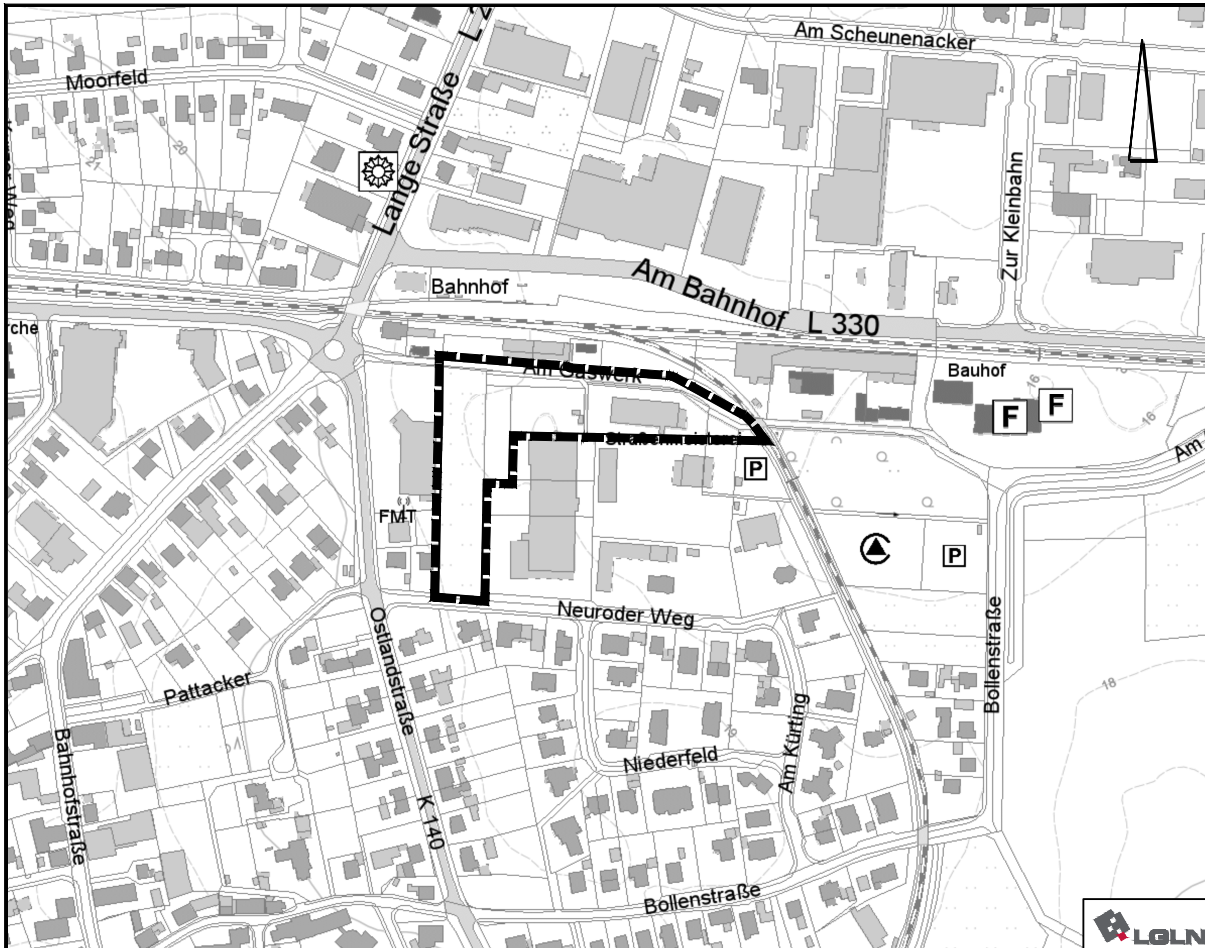
Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) "Ostlandstraße Ost"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2021

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

