

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 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)", 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 ausgefertigt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2022
gez. Lars Bierfischer
Bürgermeister
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
L4-392/2020

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

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung 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 05.10.2020). 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.

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

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

- Katasteramt Syke -
Syke den 28.02.2022
(Siegel)
Im Auftrage:
gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 21.02.2022
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 21.10.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.12.2021 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 24.02.2022
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 21.10.2021 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 09.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)" mit der Begründung haben vom 17.12.2021 bis 17.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über die Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen (www.bruchhausen-vilsen.de) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2022
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2022
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)" ist damit am 01.03.2022 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.03.2022
(Siegel)
gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)" und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Bruchhausen-Vilsen, den
(Siegel)
Der Gemeindedirektor

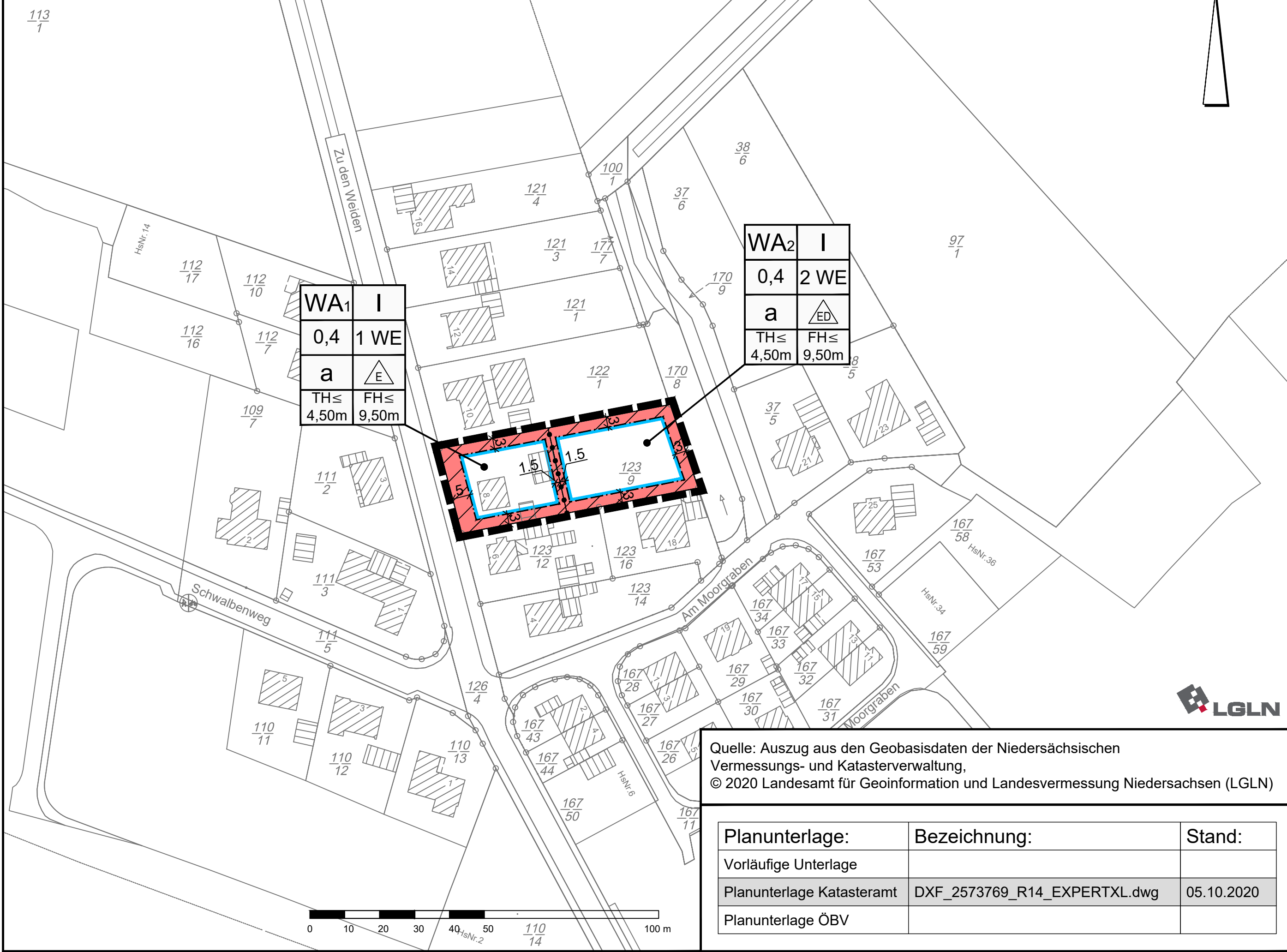
Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

SAMTGEMEINDE
BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeinebürgermeister
Im Auftrag

Bruchhausen-Vilsen, den
(Siegel)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2573769_R14_EXPERTXL.dwg	05.10.2020
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁ und WA₂) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen nur gemäß Planeinschrieb, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstliegenden Punkt zum Gebäude in Fassadenmitte. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 (3) und (4) NBauO sind nicht mitzurechnen.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m bei Einzelhäusern und maximal 10 m je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden darf.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenverkehrsfläche „Zu den Weiden“ und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ auf eine Wohneinheit je Einzelhaus und im Allgemeinen Wohngebiet WA₂ auf zwei Wohnungen je Einzel-/Doppelhaus begrenzt.

6. Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Bauflächen zu versickern ist.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Örtliche Bauvorschriften

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 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 (16/10) „Wiesenstraße – Auf der Loge (neu)“, 2. Änderung der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen.

2. Dachgestaltung

Für die Dachdeckungen von Hauptgebäuden sind ausschließlich Materialien zulässig, die nicht glasiert oder sonstig reflektierend sind. Es sind nur rote, rotbraune und anthrazitfarbene und schwarze Töne zulässig. Ausgenommen sind Flächen von Dächern, die begrünt sind.

Als Grundlage für die Rot-, Rotbraunen- bzw. Anthrazitfarb- und Schwarztöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerke (RAL 840-HR) folgende Werte:

2001	Rotorange	7021	Schwarzgrau
2002	Blutorange	8004	Kupferbraun
3002	Karminrot	8022	Schwarzbraun
3003	Rubinrot	8023	Orangebraun
3004	Purpurrot	9011	Graphitschwarz
3009	Oxidrot		

Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

2 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind in rot- bzw. rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen.

Als Grundlage für die roten bzw. rotbraunen Farbtöne gelten in Anlehnung an die RAL-Farbwerke (RAL 840-HR) folgende Werte:

2001	Rotorange	8004	Kupferbraun
2002	Blutorange	8023	Orangebraun
3002	Karminrot		
3003	Rubinrot		
3004	Purpurrot		
3009	Oxidrot		

Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2 WE Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß

TH≤4,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH≤9,50m TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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. 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.

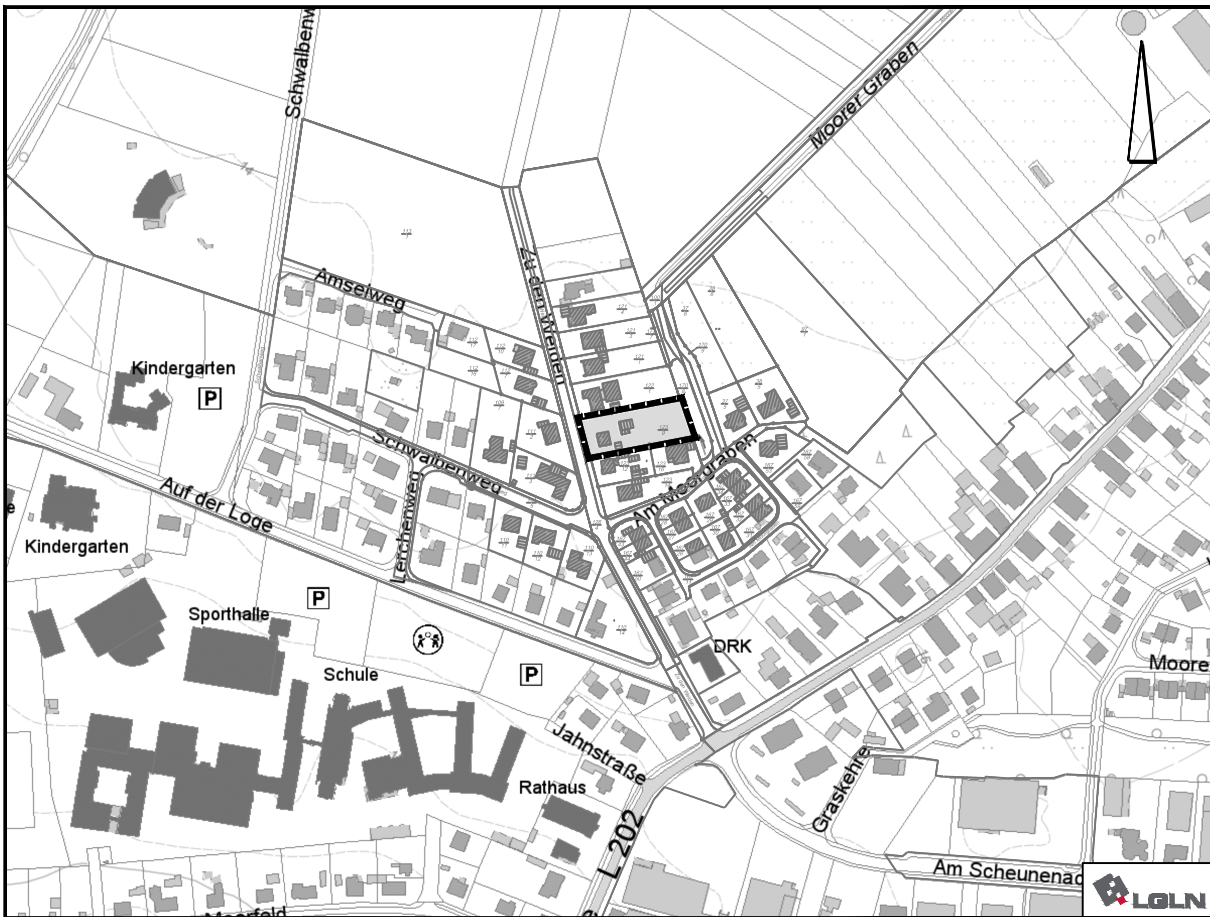
4. Deichgeschütztes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbands. Er ist berechtigt, Abgaben zur Deicherhaltung zu erheben.

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße - Auf der Loge (neu)"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2022

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 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

