

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 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 25.06.2020

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.



© 2019 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 28.10.2019). 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 24.06.2020

(Siegel)

gez. Göbberd

Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 23.06.2020

gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 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

(Siegel)

Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 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 06.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) "Auf der Koppel" mit der Begründung haben vom 14.01.2020 bis 13.02.2020 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 25.06.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.06.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2020 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ ist damit am 01.07.2020 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 02.07.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/22) „Auf der Koppel“ 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

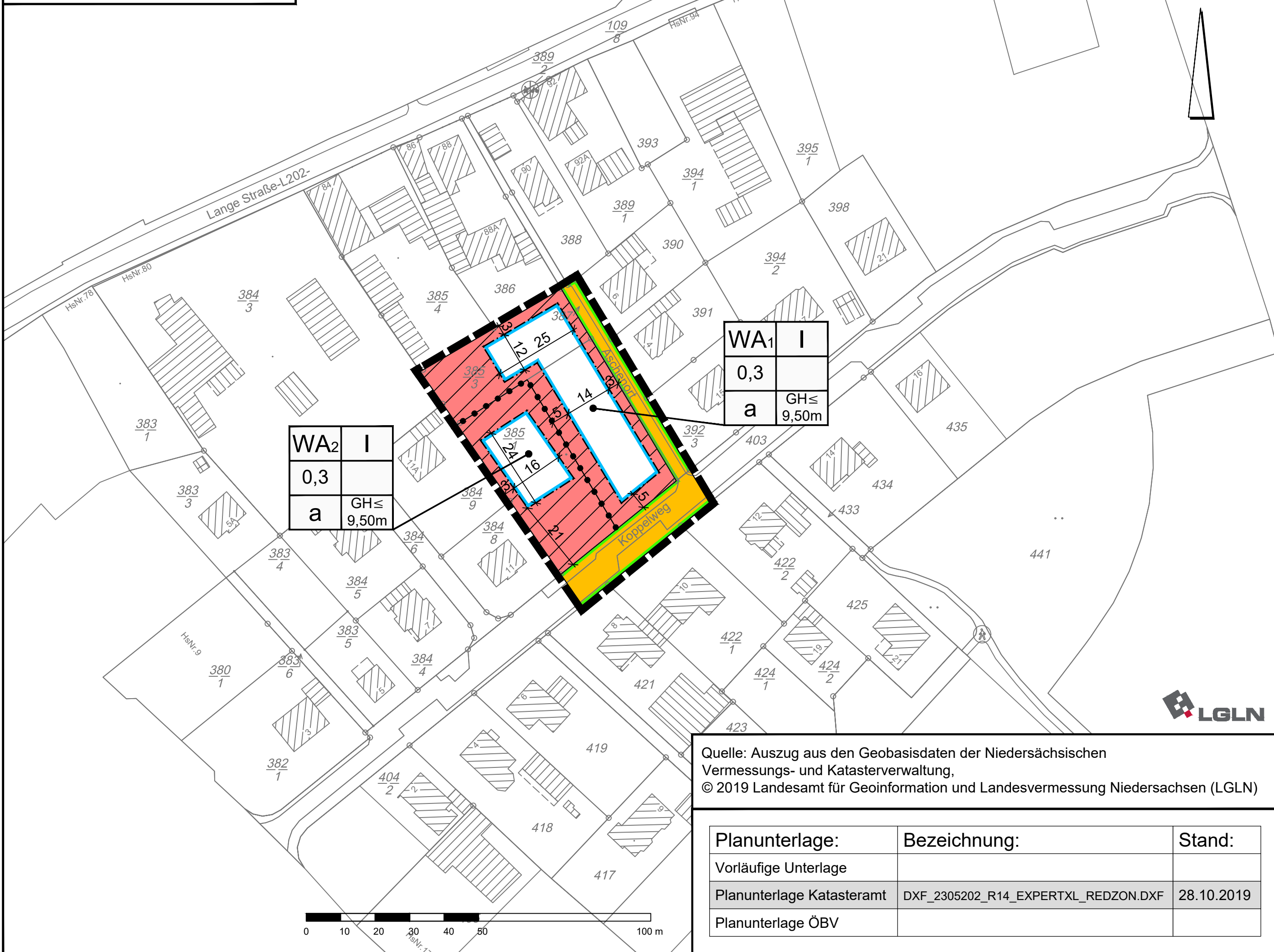
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

SAMTGEMEINDE
BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

Bruchhausen-Vilsen, den

(Siegel)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2305202_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	28.10.2019
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Gebäudehöhe von 9,50 m, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn, der der nächsten Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude. Untergeordnete Anlagen wie z.B. Antennen sind bei der Gebäudehöhe nicht mitzurechnen.

3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdeckte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des gekennzeichneten Baugebietes wird die Anzahl der Wohneinheiten im WA1 auf 1 Wohneinheit und im WA2 auf 4 Wohneinheiten begrenzt.

5. Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind nur Gehölze gemäß der Pflanzliste aus der Begründung zu verwenden.

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

Das Oberflächenwasser der Wohngrundstücke ist auf denselben zur Versickerung zu bringen.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

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, wird gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Koppel“.

2. Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 36° und nicht mehr als 60° betragen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer.

Hinweise

1. Denkmalschutz

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall AG, Barnstorf. Es handelt sich hierbei um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

5. Deichgeschütztes Gebiet

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 9,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

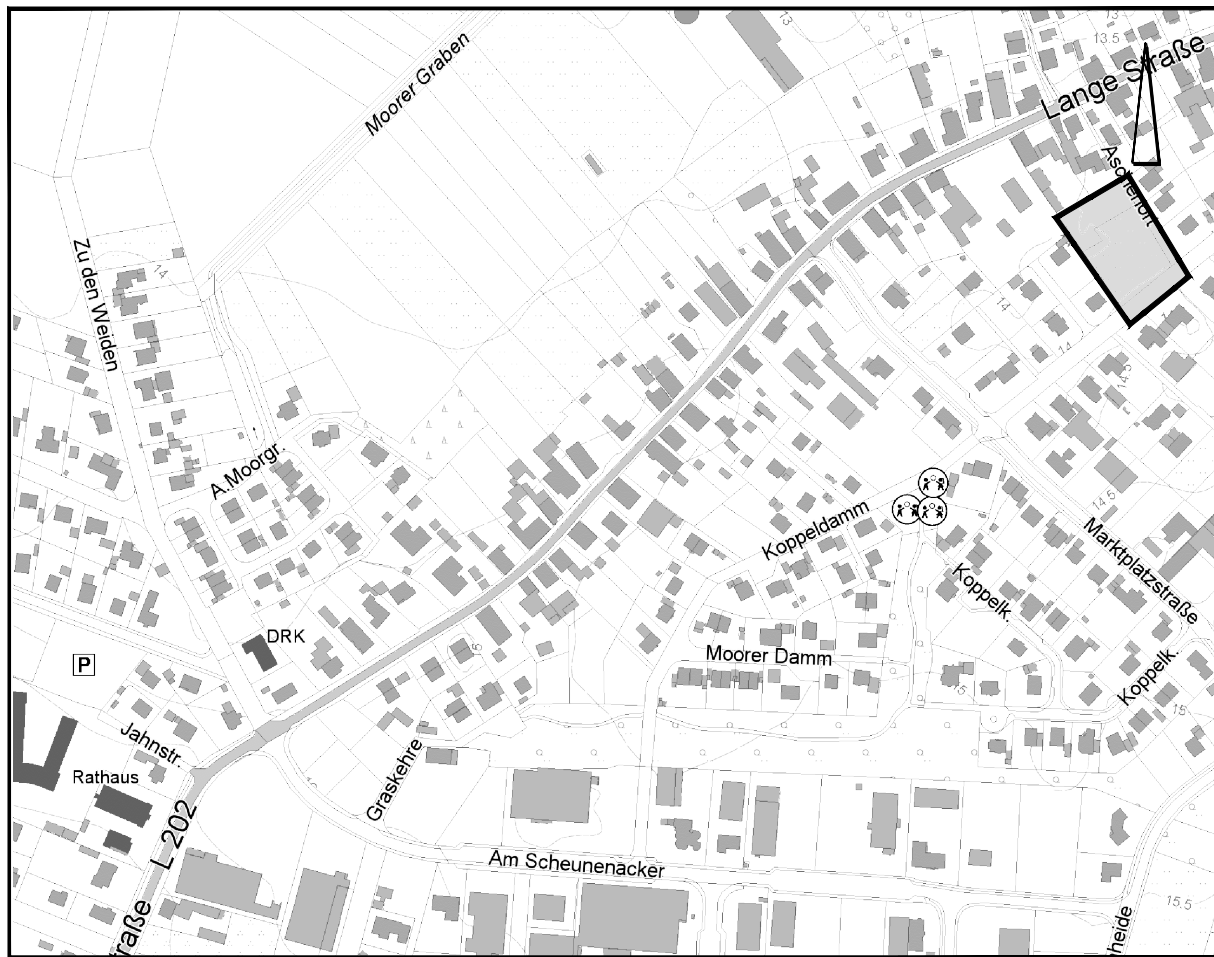
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 (16/22) "Auf der Koppel"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2020

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

