

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) "Am Bahnhof II"

Präambel

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2011
gez. Schmitz
Bürgermeister
gez. Wiesch
Der Gemeindevizektor

Verfahrensvermerke

1. Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2010 GLL
Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Sulingen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 Abs. 3 NvVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. H. Dierker (ÖBVI), Deinenhorster Straße 13, 27793 Wildeshausen

(Siegel)
Wildeshausen, den 22.09.2010
gez. Dierker
(ÖBVI)

2. Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von dem Planungsbüro Ursula Lanzerath, Veynauer Weg 22, 53881 Euskirchen (NRW)

Euskirchen, den 30.08.2010
gez. Ursula Lanzerath
(Unterschrift)

3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2011
gez. Wiesch
Der Gemeindevizektor

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 27.05.2010 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ mit der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.06.2010 bis 27.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2011
gez. Wiesch
Der Gemeindevizektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 24.02.2011
gez. Wiesch
Der Gemeindevizektor

6. Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

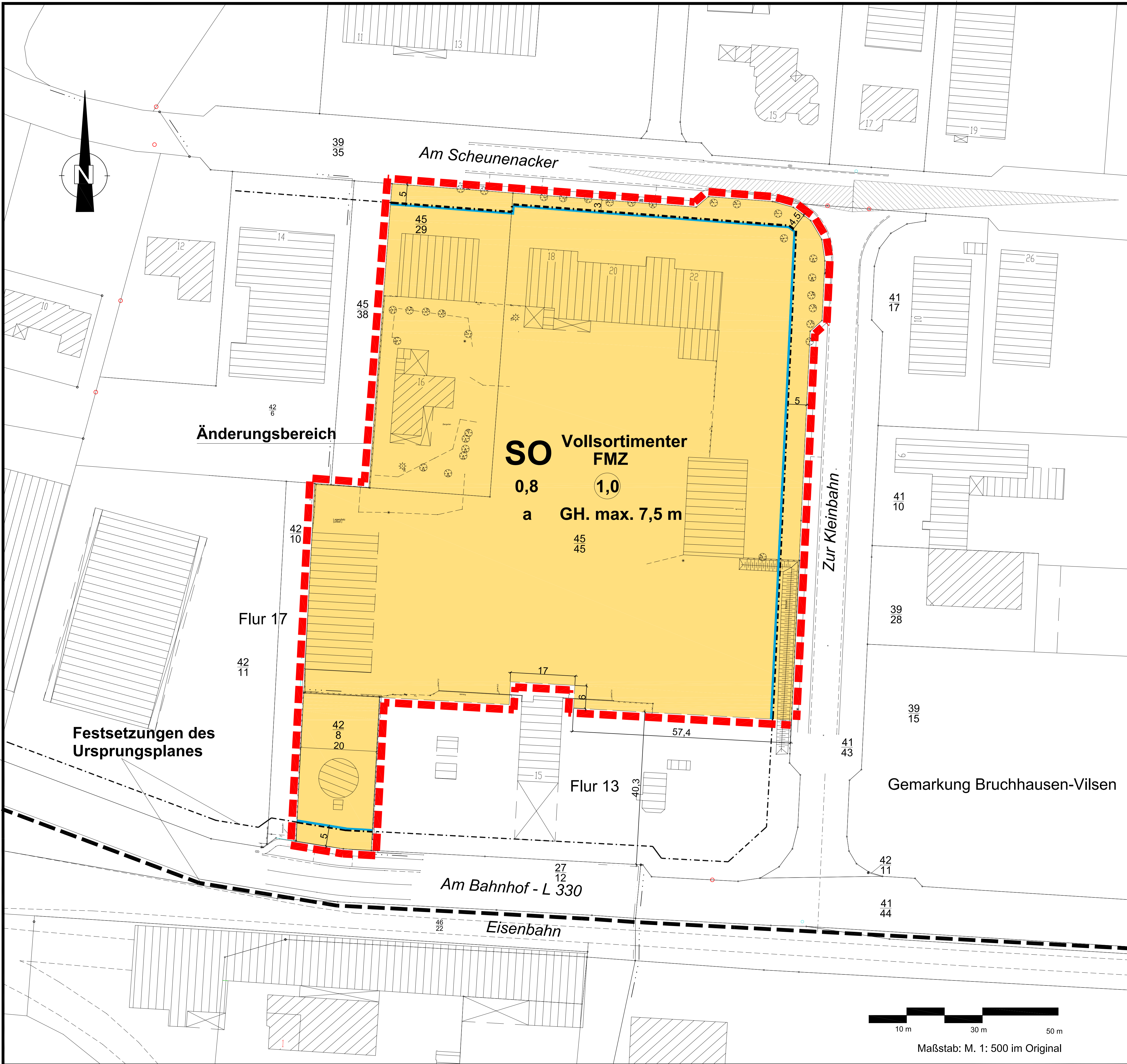
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ ist damit am 01.03.2011 in Kraft getreten.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 02.03.2011
gez. Wiesch
Der Gemeindevizektor

7. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ und der Begründung mit Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den
Der Gemeindevizektor



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Vollsortimenter FMZ Zweckbestimmung: Vollsortimenter Fachmarktzentrum

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

GH. max. maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe auch textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (vgl. textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen (Nr. 15 der Planz 90)

Red dashed line Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Black dashed line Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes (Ausschnitt)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.7.2009 BGBl. I S. 2542) (BGBl. I S. 3018 ff.)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Planz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel - (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Vollsortimenter / Fachmarktzentrum“ festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sondergebiet wird mit 5.000 qm festgesetzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 5.000 qm sind folgende Einzelhandelsnutzungsarten mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Nutzungsart	Maximale Verkaufsfläche (VK)
Lebensmittelvollsortimenter	2.350 qm
Textilfachmärkte	1.050 qm
(pro Textilfachmarkt max. 600 qm VK)	
Schuhfachmärkte	600 qm
Drogienmärkte	650 qm
Tierbedarf-Fachmarkt	650 qm
Non-Food-Fachmärkte	650 qm

Außerhalb des Lebensmittelvollsortimenters darf der Verkaufsbereich für Lebensmittel 300 qm incl. Getränke nicht überschreiten.

1.2 Zusätzlich sind einzelhandelsnahe Dienstleistungsunternehmen, Freiberufler und Handwerksbetriebe zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Anlieferungszonen und Feuerwehruzufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (OK Attika / First) im Sondergebiet darf 7,5 m über dem Bezugspunkt von 16,6 m NN (Geländehöhe) nicht überschreiten. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, wie die Eingangsselemente dürfen eine Höhe von 9,5 m erreichen.

Werbeplakate dürfen eine Höhe von 15,50 m über Bezugspunkt erreichen.

3.0 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Für das SO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

Die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes sind gärtnerisch zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste zu bepflanzen.

Je angefangene 8 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm: 2 x v., Stammumfang 14-16 cm) der Pflanzenliste zu pflanzen; zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang arglich zu ersetzen.

Pflanzenliste:

Bäume	Sträucher
Haselnuß (Carpinus betulus)	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Robuche (Fagus sylvatica)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Stieleiche (Quercus robur)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Weißer Hartriegel (Cornus alba)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Plattenhäutchen (Euscypria europaea)
Traubeneiche (Quercus pedunculata)	Hundrose (Rosa canina)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Winterlinde (Tilia cordata)	Schneeball (Viburnum opulus)
	Holunder (Sambucus nigra)
	Kupfer Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)

B. Hinweise

1.0 Bodendenkmalfolge

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stinkengruben, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDschG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz 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 für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2.0 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Abwurf- oder andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc. gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

3.0 Bodenschutz / Altlasten

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

Aus Vorsorgegründen sollte auf die Entnahme von Grundwasser im Plangebiet verzichtet werden. Falls Grundwassernutzungen im Gebiet vorhanden oder geplant sind, sind aus Vorsorgegründen die konkreten Pläne oder Nutzungen der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz mitzuteilen.

4.0 Versorgungsleitungen und -kabel

Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

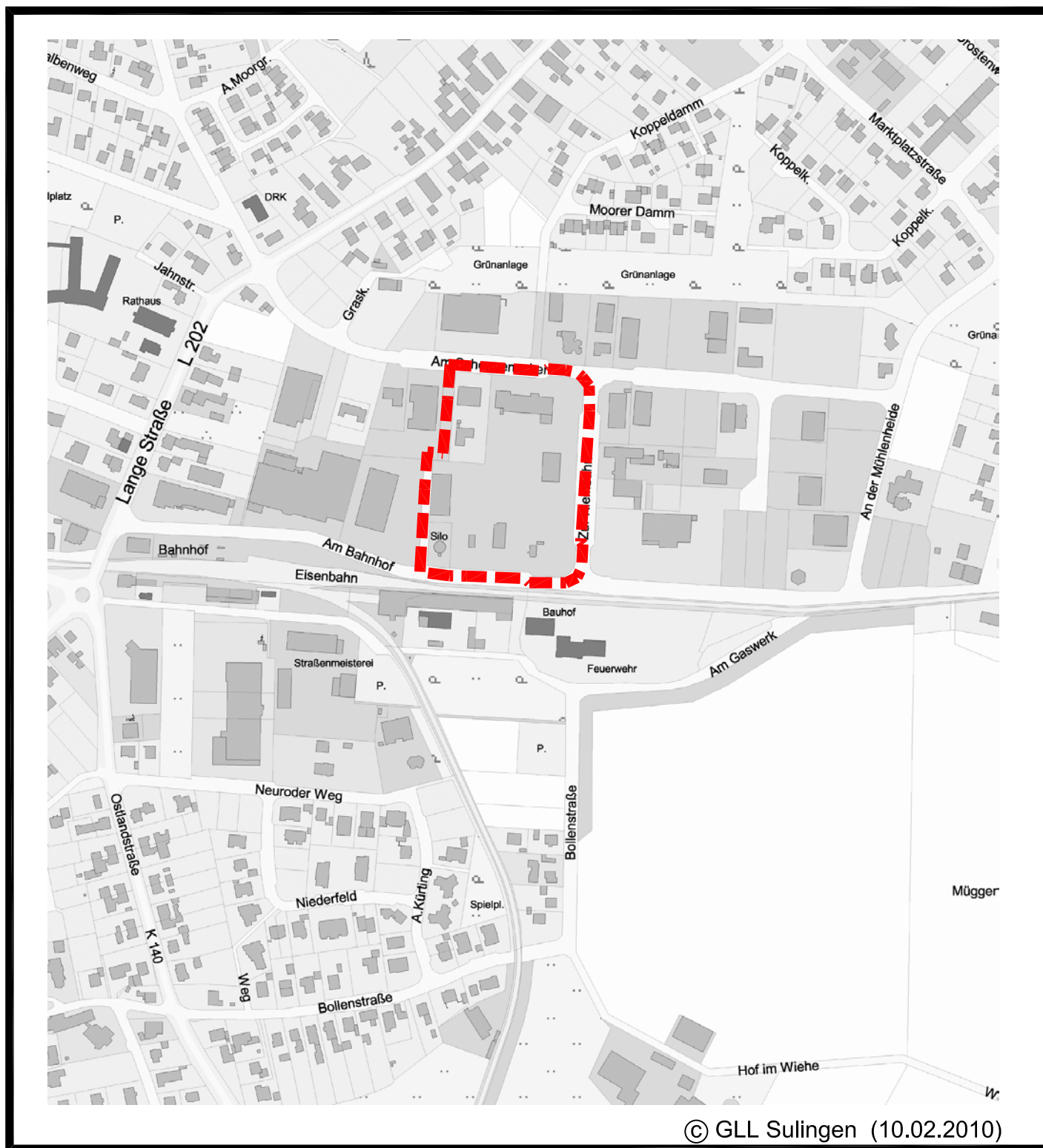
C. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) „Am Bahnhof II“ befindet sich innerhalb des bürgerlichen Eigentums des Achim Teilgebiet Emtlinghausen, der Winterhall Holding AG, Erdölwerke, Barnstorf. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen.

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/31) "Am Bahnhof II"

Übersichtsplan M. 1: 5000



Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, Flur 13 und 17

Ausfertigung

Stand: Satzung