Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/32) "Klostermühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Bruchhausen-Vilsen, den 26.04.2016 — gez. Schmitz (Bürgermeister) — gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
Maßstab : 1:1.000
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.12.2015). 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.

Syke, den 27.04.2016 (Siegel) gez. Göbberd (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von planungsgruppe grün gmbh, Rembertistraße 30, 28203 Bremen

Bremen, den 25.04.2016 gez. M. Baritz (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 14.10.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/34) "Klostermühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2016 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 26.04.2016 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 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 19.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 29.02.2016 bis zum 29.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.04.2016 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.04.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.04.2016 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.05.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" ist damit am 02.05.2016 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.05.2016 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle"und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bruchhausen-Vilsen, den ..... (Siegel) ..... (Der Gemeindedirektor)

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein

Bruchhausen-Vilsen, den ..... (Siegel) ..... (Samtgemeindebürgermeister)

Es gilt die BauNVO 1990

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO — 1.4.2 Sondergebiet (§11 BauNVO)

① — Gebäude Nr.

N1 — Nebenanlage Nr.

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

II — 2.7 Zahl der Vollgeschosse

FH in m — 2.8 Firsthöhe, als Höchstmaß

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

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : Wanderweg

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9 Private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

15. sonstige Planzeichen

St — 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

15.5 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und des Mittelweserverbandes (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3)
(§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
(§9 Abs.7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

1. Sondergebiet „Klostermühle“

Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 (16/34) „Klostermühle“ wird als „Sondergebiet Klostermühle“ festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Zulässig sind Gaststättenbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Tourismus, historisches Handwerk, Kultur und Ausstellungen.

- **Sondergebiet 1 - bauliche Anlagen**

Gebäude 1 (Domus)
Für das Gebäude 1 ist als Hauptnutzung ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) betragen.

Gebäude 2 (Klostermühle) und Gebäude 3 (Anbau)
Für die Gebäude 2 und 3 ist als Hauptnutzung eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
Im Bauteppich des Gebäudes 2 sind 2 Vollgeschosse zulässig.
Für das Gebäude 3 ist 1 Vollgeschoss zulässig. Die Höhe von Gebäude 3 (Anbau) darf max. 3,2 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) plus 1m für Terassengeländer betragen.

Folgende Nebenanlagen sind zulässig:
Nebenanlage N1: Innerhalb der Baugrenze (N1) ist die Errichtung eines Logistikgebäudes mit einer max. Grundfläche von 30m² zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 3 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) betragen.
Nebenanlagen N 2: Innerhalb der Baugrenze (N2) ist die Errichtung von 2 Pergolen mit einer max. Grundfläche von jeweils 30 m² zulässig. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 3 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) betragen.
Weitere Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der Baufelder unzulässig.

Die Nutzung der Hoffläche für Gaststättenbetrieb (Außenterasse) ist zulässig.

Es sind 2 Behindertenstellplätze zulässig.

Auf der Hoffläche Sondergebiet 1 ist ein großer Solitärbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste in der Begründung). Zusätzlich sind 3 weitere Bäume im Sondergebiet 1 zu pflanzen.

- **Sondergebiet 2 - Stellplätze**

Stellplätze für SO1 und SO3.
Südlich der Stellplätze sind straßenbegleitend insgesamt mind. 4 Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenliste in der Begründung).

- **Sondergebiet 3 - bauliche Anlagen und Stellplätze**

Gebäude 4
Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer max. Grundfläche von 65m² zulässig. Zulässig ist 1 Vollgeschoss. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) betragen.
Für das Gebäude 4 sind nur Nutzungen zulässig, die dem besonderen Charakter der kulturhistorischen baulichen Anlagen entsprechen. Gemeint sind kunsthandwerkliche gewerbliche Einrichtungen, wie zum Beispiel Töpferei, Darstellung handwerklicher Traditionen in Ausstellungsform oder in praktischer Ausübung, Ausstellungsraum allgemein, Informationsraum Tourismus.
Stellplätze für SO1 und SO3

2. Grünfläche
Auf der Grünflächezwischen SO1 und SO2, sollen straßenbegleitend insgesamt mind. 2 Bäume gepflanzt werden (siehe Pflanzenliste in der Begründung).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Das Gehrecht auf der Fläche, die mit dem Planzeichen "für Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen" versehen ist, geht zugunsten der Allgemeinheit.
Das Fahrrecht auf der Fläche, die mit dem Planzeichen "für Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen" versehen ist, geht zugunsten des Mittelweserverbandes.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. §84 NBauO

Gebäude 1 (Domus)
Für das Gebäude 1 ist eine Flachdachkonstruktion zulässig. Für die Fassade ist eine Putzoberfläche mit hellen Naturfarben mit teilweise, senkrechten Holzlamellen in hängender Bauweise zulässig. Der Anteil der Holzlamellen ist mit mind. 40% zulässig.
Nordfassade: Davon abweichend ist die Nordfassade als Glasfassade mit einem Anteil von max. 60% zulässig.
Im OG sind im Baukörper integrierte Balkone, im EG vorgesetzte Terrassen zulässig.

Gebäude 2 (Klostermühle)
Das Gebäude ist denkmalgeschützt. Der Neubau eines Vorbaus im Eingangsbereich ist zulässig.

Gebäude 3 (Anbau)
Für das Gebäude 3 ist eine Flachdachkonstruktion mit einer begehbaren Dachterrasse zulässig. Für die Fassade ist eine Putzoberfläche mit hellen Naturfarben zulässig.

Gebäude 4
Für das Gebäude 4 wird eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) 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 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßescherben, Holzkohleansammlungen, 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 Diepholz 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.
2. 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.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim (NEU)“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.
5. Es ist der Gewässerrandstreifen entlang der Oberen Eyter zu beachten. Es gilt die Satzung des Mittelweserverbandes.

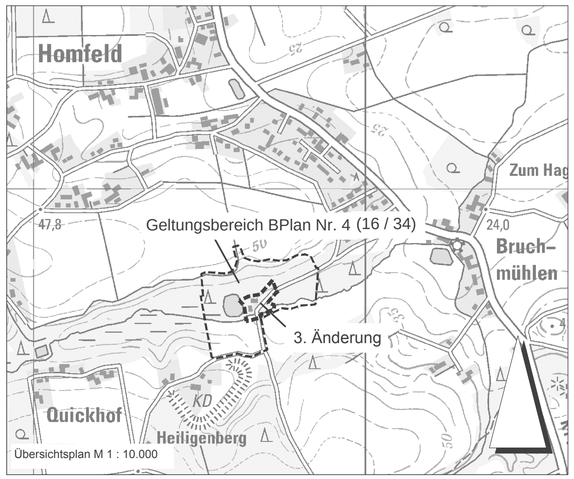
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/34) "Klostermühle"

mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M 1 : 10.000

M 1 : 1.000

planungsgruppe grün gmbh
freiraumplanung umweltplanung
28203 bremen
rembertistraße 30
tel 0421/ 33752-0
fax 0421/ 33752-33
mail bremen@pgg.de
26939 ovelgönne
klein-zetel 22
tel 04737/ 8113-0
fax 04737/ 8113-29
mail frieschenmoor@pgg.de