Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) "Hoppendeich", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 02.10.2009

In Vertretung (Siegel)
gez. Prumbaum
Bürgermeister

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.11.008). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen
- Katasteramt Syke-

Syke, den 24.09.2009 (Siegel)

gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 28.08.2009

gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

~~Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung~~ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt ~~gemacht.~~

(Siegel)

~~Bruchhausen-Vilsen, den .....~~

~~Der Gemeindedirektor~~

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 23.06.2009 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 25.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) „Hoppendeich“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 03.07.2009 bis 03.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 02.10.2009

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) „Hoppendeich“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.09.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 02.10.2009

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.10.2009 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) „Hoppendeich“ ist damit am 01.10.2009 in Kraft getreten.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 02.10.2009

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) „Hoppendeich“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/41) „Hoppendeich“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den .....

Der Gemeindedirektor

~~Beglaubigungsvermerk~~

~~Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.~~

~~Bruchhausen-Vilsen, den .....~~

~~Samtgemeinde BRUCHHAUSEN-VILSEN~~
~~Der Samtgemeindebürgermeister~~
~~Im Auftrage~~

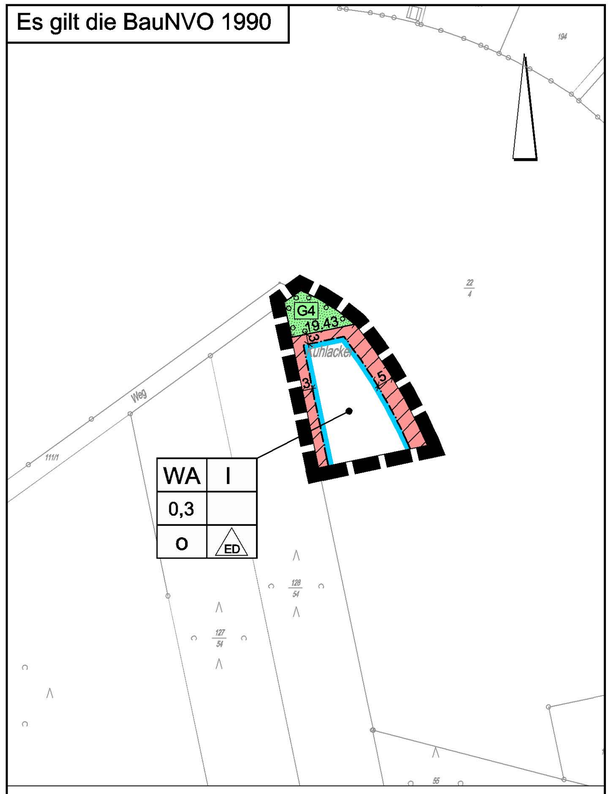
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	51550gpx.dxf	06.11.2008
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
   - Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO),
   - Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO)

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:
   - Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt wird.

4. Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Traufhöhe im WA-Gebiet nicht mehr als 4,5 m und die Firsthöhe nicht mehr als 10,0 m betragen. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des durch das Gebäude überdeckten Bereiches des gewachsenen Geländes (Urgelände) des Baugrundstückes. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwalm, Dachgauben, Wintergärten und Seitengiebel, wenn sie bis maximal 75 cm aus der Fassade springen.

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebaude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

6. Die öffentliche Grünfläche **G 4** (Quartiersplatz) ist randlich mit einer Schnitthecke einzufassen. Geeignete Arten sind :

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe

Straßenseitig sind im Abstand von 10 m kleinkronige Bäume zu pflanzen. Geeignete Arten sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Crataegus laevigata	Rotdorn
Obstbäume	

7. Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Bauflächen zu versickern ist.

Hinweise

- **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 der Bezirksregierung 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 Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- **Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- **Versorgungsleitungen und -kabel**

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

- **Grundwassererkundungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) "Hoppendeich" befindet sich im Grundwassererkundungsgebiet Wesergeest. Dieses Grundwassererkundungsgebiet wird gemeinsam von den Harzwasserwerken und der Wasserversorgung Syke Vorgeest untersucht.

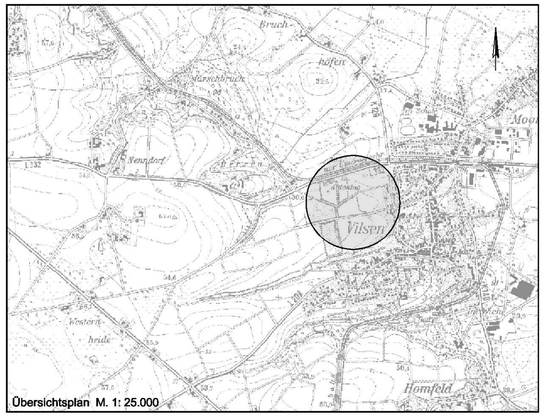
Nachrichtliche Übernahme

1. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) "Hoppendeich" befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes Achim, Teilgebiet Emtinghausen, der Wintershall 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

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) "Hoppendeich"



Übersichtsplan M. 1: 25.000

16. September 2009 M. 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de
· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefax 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de