

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 (16/41) "Hoppendeich", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 05.07.2016

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.



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 30.07.2015). 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 12.06.2016

(Siegel)

gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.06.2016

gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 17.02.2016 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.04.2016 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 25.05.2016

(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 12.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 20.04.2016 bis 19.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.05.2016

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.06.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 17.06.2016

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) ist damit am 01.07.2016 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 05.07.2016

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/41) 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)

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

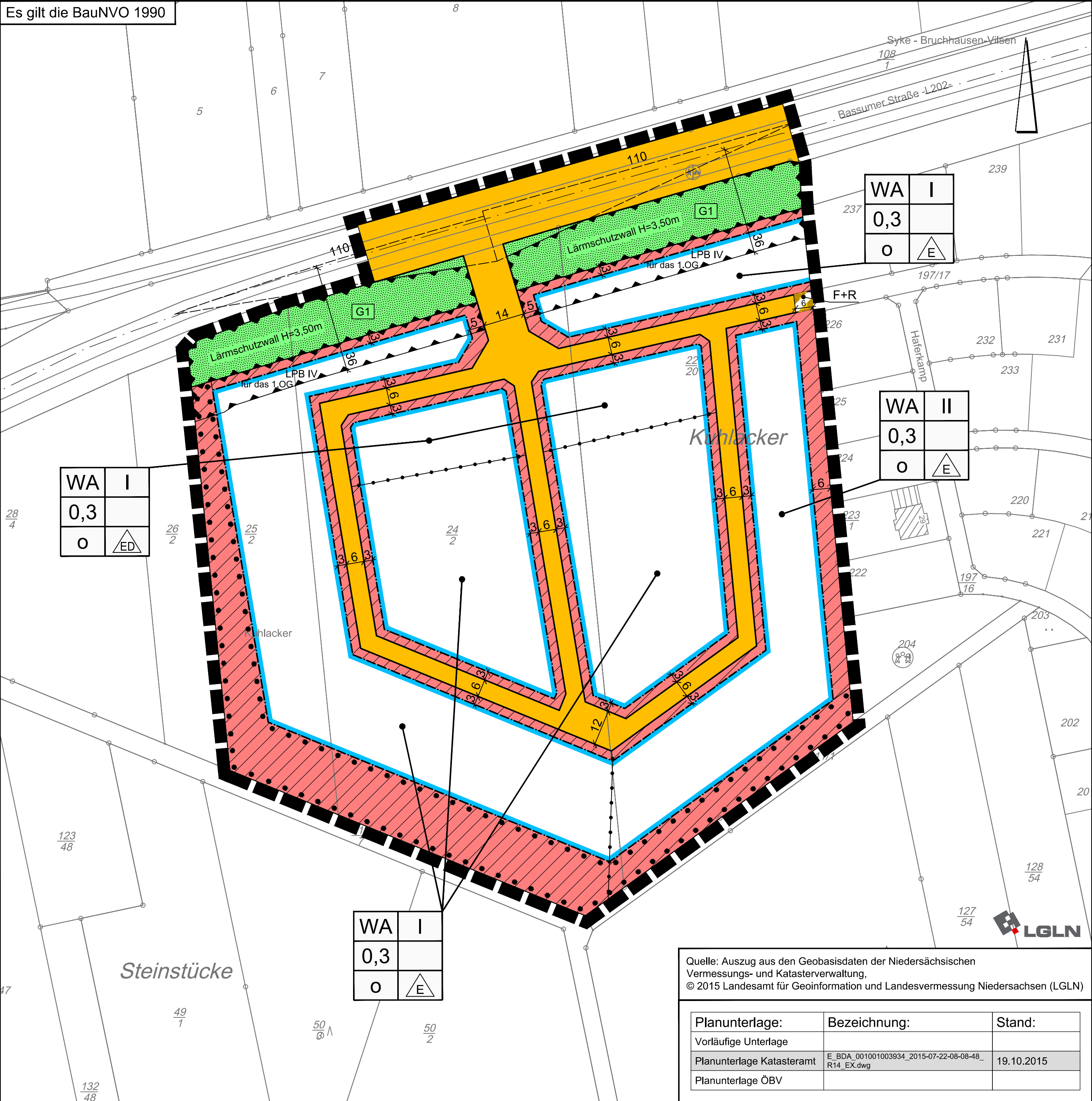
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKGVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12. November 2015 (Nds. GVBl. S. 311)

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)

Es gilt die BauNVO 1990



Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 [3] Nr. 4 BauNVO),
 - Tankstellen (§ 4 [3] Nr. 5 BauNVO)
- Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Wohn- und Schlafräume nur in den Vollgeschossen zulässig.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden folgende Festsetzungen getroffen:
 - Gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.
- Gemäß § 16 [2] BauNVO darf die Traufhöhe im WA-Gebiet bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 4,50 m und bei zweigeschossigen Gebäuden nicht mehr als 7,0 m betragen. Die Firsthöhe darf 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 nächstgelegene Verkehrsfläche. Ausgenommen von der Festsetzung zur Traufhöhenbegrenzung sind Krüppelwalm, Dachgauben, Wintergärten und Seitengiebel, wenn sie bis maximal 75 cm aus der Fassade springen.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.
- An den Fassaden von Wohn- und Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w, res) durch die Außenbauteile (Wand, teil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich IV für Wohnräume 40 dB, für Büroräume: 35 dB

Zusätzlich sind im Bereich der Lärmpegelbereiche IV im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme zu verwenden, die die Gesamtschalldämmung der Fassade nicht verschlechtern, oder es ist die Lüftung von Schlafräumen über Fassadenseiten zu ermöglichen, die der Lärmquelle abgewandt bzw. durch vorgelagerte Gebäude vom Lärm abgeschirmt sind.

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

- Entlang der L 202 ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche G 1 ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Die öffentliche Grünfläche ist zu begrünen. Geeignete Arten sind:

Liste 1a: Flächige Bepflanzung aus Bodendeckern und Kleinsträuchern

Rasterpflanzung; Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m. Abweichungen des Pflanzabstandes sind hinter der jeweiligen Pflanze vermerkt.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	abweichender Pflanzabstand
Chaenomeles Kulturformen	Zierquitten	
Cotoneaster adpressus	Niedrige Zwergmispel	3 Pfl. pro Raster
Cotoneaster dammeri		
var. radicans	Immergrüne Mispel	4 Pfl. pro Raster
Cytisus decumbens	Kriech-Ginster	2 Pfl. pro Raster
Cytisus scoparius, Gartensorten	Besenginster	½ Pfl. pro Raster
Cytisus x kewensis	Zwergelfenbein-Ginster	
Genister lydia	Goldland-Ginster	
Lonicera nitida „Maigrün“	Immergrüner Kleinstrauch	3 Pfl. pro Raster
Potentilla „Abbotswood“	Fingerstrauch	
Potentilla „Goldfinger“	Fingerstrauch	
Rosa Max Graf	Kleinstrauchrose	
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	
Rosa Rote Max Graf	Kleinstrauchrose	2 Pfl. pro Raster
Rosa Rote Woge	Kleinstrauchrose	2 Pfl. pro Raster
Rosa The Fairy	Kleinstrauchrose	3 Pfl. pro Raster
Rubus odoratus	Zimt-Himbeere	
Salix purpurea „Nana“	Kugelweide	½ Pfl. pro Raster
Symphoricarpos x chenaultii		
„Hancock“	Schneebere	½ Pfl. pro Raster
Vinca minor	Kleines Immergrün	8 Pfl. pro Raster

Liste 1b: Solitärsträucher

Alle 10,00 m sind zwei Solitärsträucher vorgesehen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Platzbedarf pro Strauch
Crataegus monogyna	Weißdorn	4 qm
Forsythia Gartensorten	Goldglöckchen	4 qm
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	4 qm
Kerria japonica „Pleniflora“	Gefüllter Ranunkelstrauch	4 qm
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	4 qm
Prunus spinosa	Schliehe	5 qm
Pyracantha Gartenformen	Feuerdorn	2 qm
Tamarix parviflora	Frühlings-Tamariske	5 qm

- Auf der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB im allgemeinen Wohngebiet ist die vorhandene Böschungsvegetation zu erhalten. Versiegelungen, Verdrichtungen oder Ablagerung von Gartenmaterial sind nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist nicht zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB IV Lärmpegelbereich

Sichtdreieck

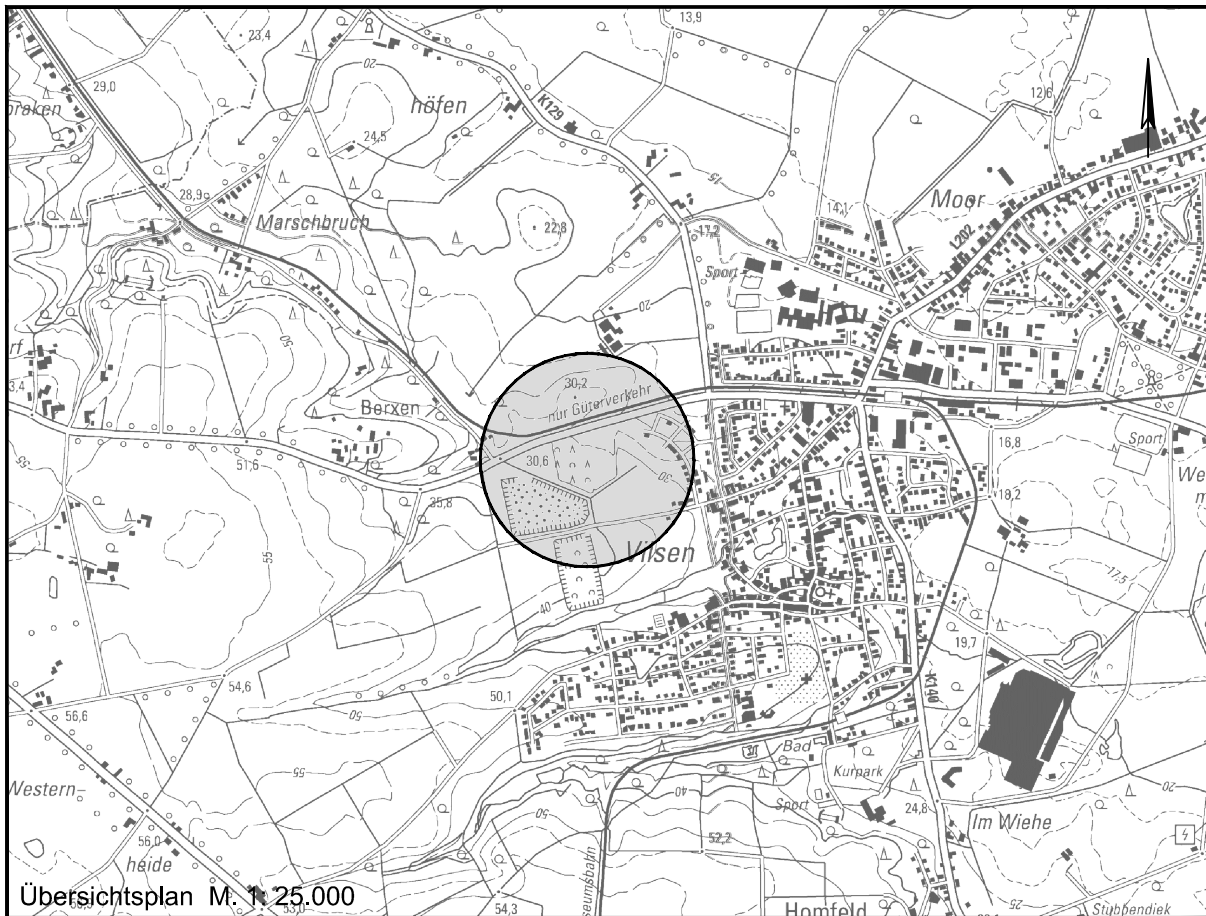
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

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

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Juni 2016

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 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

