

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 29.05.2009

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

gez. Schmitz
Der Bürgermeister

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 GLL Sulingen 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 17.12.2004). 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 28.05.2009

LS

gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 02.12.2008

gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.05.2009

LS

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 07.07.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 06.08.2008 bis 05.09.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus-
gelegt.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.05.2009

LS

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.01.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.05.2009

LS

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.06.2009 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 21(92/16) ist damit am 02.06.2009 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.06.2009

LS

gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4(16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bruchhausen-Vilsen, den

Der Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

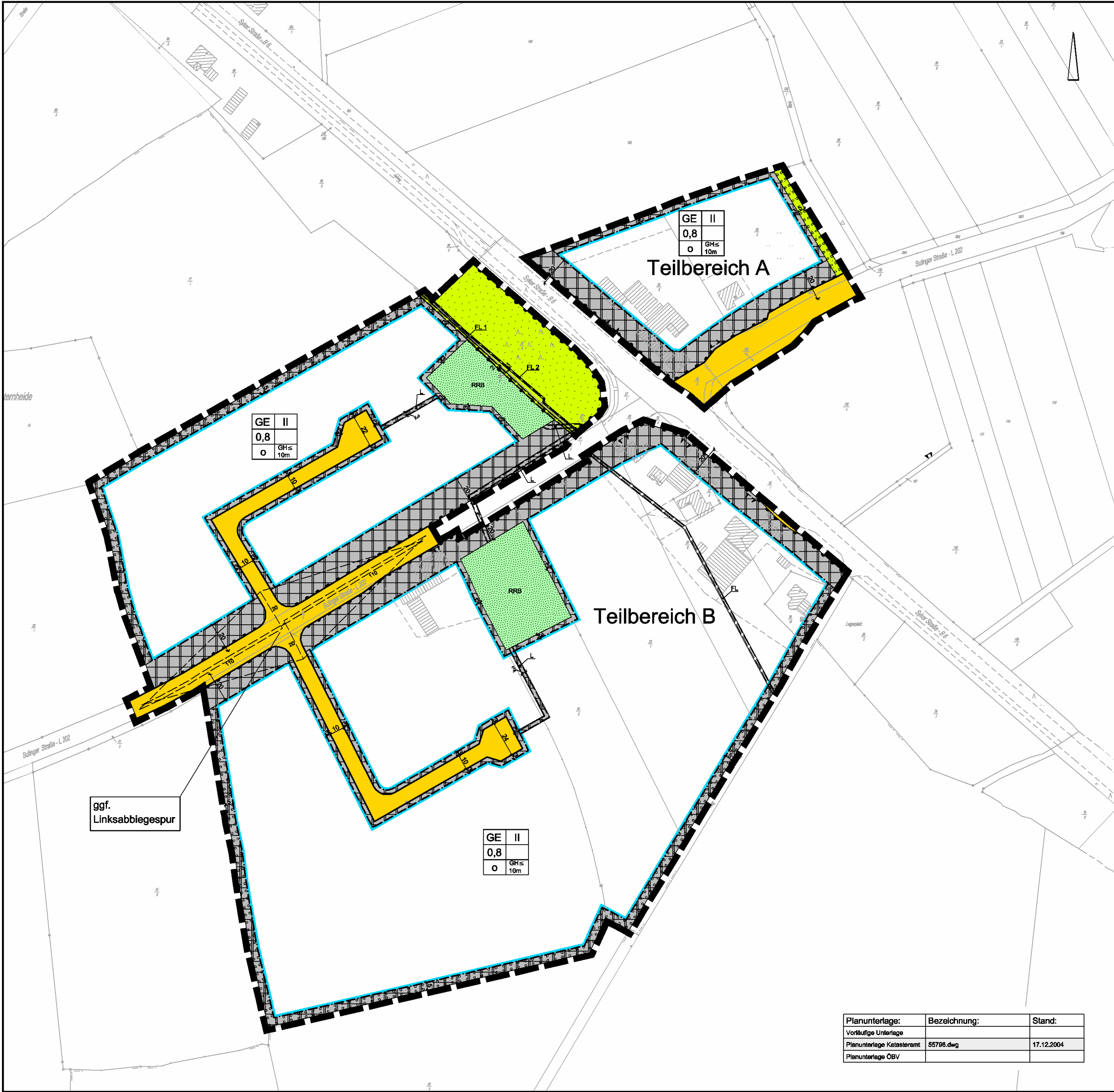
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bruchhausen-Vilsen, den

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 137, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466)



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	55798.dwg	17.12.2004
Planunterlage GSV		

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB I. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
 - Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
 - Ausnahme: zulässig sind im Gewerbegebiet:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet darf nicht mehr als 10,00 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmittlinie. Für untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0m zulässig.
- Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine dichte Eingrünung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist zweireihig im Versatz anzulegen. Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,50 m, Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m, Pflanzabstand der Bäume 20 m. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen. Geeignete Arten s. u.
 - In der öffentlichen Grünfläche RRB (Regenrückhaltebecken) sind Anlagen, die der Rückhaltung des Oberflächenwassers dienen, zulässig. Die Fläche, die nicht zur Regenwasserrückhaltung benötigt wird, ist zu 50% mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Restfläche ist extensiv zu unterhalten.

Bäume:
Hainbuche
Rothbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde
Sträucher:
Hasel
Kiefer-Felsenbirne
Roter Hartriegel
Schneeball
Weißdorn
Weißer Hartriegel

Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Prunus padus
Tilia cordata
Corylus avellana
Amelanchier lamarckii
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Crataegus monogyna
Cornus alba

Pflanzqualität für die randliche Eingrünung der Gewerbegebiete Heister, 2xv., oB. bzw. Sträucher 80-150 cm, Pflanzqualität für die Parkanlage Hochstamm STU 14-16 cm.

- Zuordnung der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung wird auf dem Flurstück 90/1, Flur 23 Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, dem Flurstück 82, Flur 23, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen und einer Teilfläche des Flurstückes 72/5, Flur 10, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, durchgeführt.

Als Maßnahme ist für die betreffenden Flächen die naturnahe Entwicklung von Wald vorgesehen. Die Waldflächen werden zu 75% mit heimischen Gehölzarten bepflanzt. Die Waldrandzonen sollen mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in mindestens 10 m Breite angelegt werden.

Die Maßnahmen auf diesen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) zugeordnet.

Hinweise

- Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 dem Niedersächsischen 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 Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Altablagierungen**

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.

Durch das Plangebiet führt eine Fernwasserleitung. Zur Leitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten. Eine Überbauung mit Hochbauten oder einer geschlossenen Fahrbahndecke sowie eine Bepflanzung mit Bäumen ist nicht zulässig.
- Sichtdreiecke**

Die Flächen der im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke dürfen in mehr als 80 cm Höhe über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen in der Sicht nicht versperrt werden (§ 9 (1) BauGB/ § 31 (2) NStrG).
- Grundstückszufahrten**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grundstückszufahrten besitzen Bestandsschutz.
- Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserversickerung auf gewerblichen Flächen bedarf einer Erlaubnis nach § 10 NWG, die bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz zu beantragen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH≤10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtbereich

9. Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

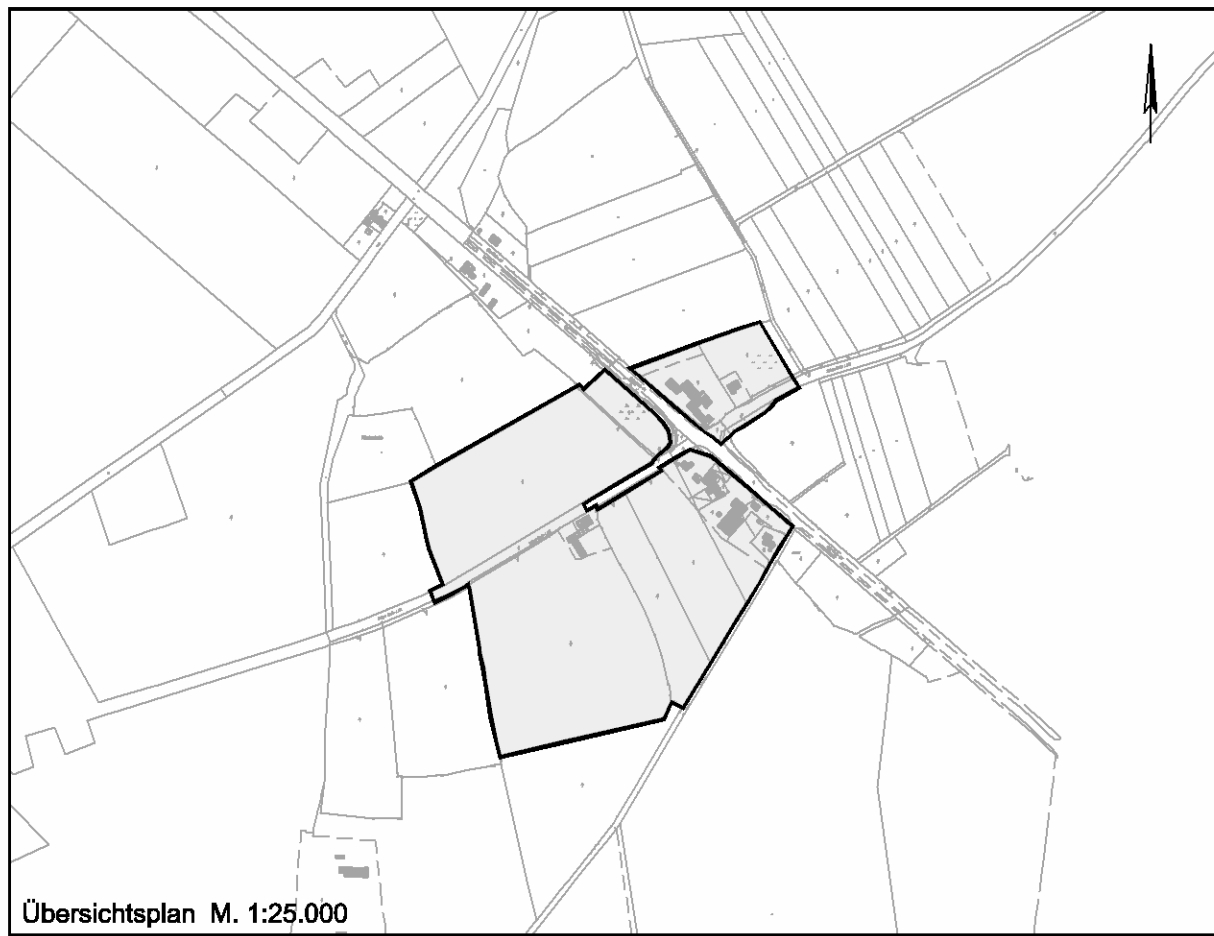
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Sichtdreieck (110/20)
mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen für Eigenbetrieb Abwasser der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen zugunsten der EON Avacon AG
mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zur Versorgung des Regenwasserkanals
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/56) "Gewerbegebiet Kreuzkrug"



20.01.2009 M. 1 : 2.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3887
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de
· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
· 26121 Oldenburg
· 26028 Oldenburg
· Telefon 0441/97174-73
· Email: info@nwp-ol.de