

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) "Gewerbegebiet Kreuzkrug", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 21.09.2010

gez. Wiesch

Der Gemeindedirektor

gez. Schmitz

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Sulingen 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 (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen GLL Sulingen zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe 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 Absatz 3 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 der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. ¹⁾

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. ²⁾

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen

- Katasteramt Syke -

(Siegel)

Syke, den 29.09.2010

gez. Göbberd

Katasteramt Syke

¹⁾ ²⁾ Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.09.2010

gez. Hinrichsen

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

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

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 27.05.2010 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.06.2010 bis 19.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 21.09.2010

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.08.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 21.09.2010

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.10.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) ist damit am 01.10.2010 in Kraft getreten.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 04.10.2010

gez. Wiesch

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

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

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den

Gemeindedirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



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

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze



6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

9. Grünflächen

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 und der EWE Netz GmbH

mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen zur Versorgung des Regenwasserkanals

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

- a) In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 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).
- b) Auf den Flurstücken 30/8, 30/10, 32/3, 32/6, und 33/1, alle Flur 21, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen sind Betriebsunternehmungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind auf diesen Flurstücken unzulässig.
- c) Auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet GE2 darf nicht mehr als 10,00 m und im Gewerbegebiet GE1 nicht mehr als 20,00 m betragen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrtrahmitte. Für untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Abluftanlagen, Antennen etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,0m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 [1] Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet GE1 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes. Für die Gewerbegebiete GE2 gilt die offene Bauweise (o).

4. Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- a) 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 2-reihig 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 angleich nachzupflanzen. Geeignete Arten s. u. Die Anlage eines Walls ist zulässig.
- b) 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
Rotbuche
Stieleiche
Traubenkirsche
Winterlinde

Sträucher:

Hasel
Kupfer-Felsenbirne
Roter Hartriegel
Schneeball
Weißdorn
Weißer Hartriegel

Cornus betulus
Fagus sylvatica
Quercus robur
Prunus padus
Tilia cordata

Corylus avellana
Ameiwincher 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 SIU 14-16 cm.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser ist nicht zulässig.

7. Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] Nr. 11 BauGB) und § 9 [1] Nr. 21 BauGB

Das Flurstück 34/2 der Flur 21 Gemarkung Bruchhausen-Vilsen wird mit einem 6,50 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anschluss an die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes Nr. 33/1 Flur 21 Gemarkung Bruchhausen-Vilsen belastet.

8. Zuordnung der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich der erheblichen Beanspruchung wird auf dem Flurstück 90/1, Flur 23 Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, dem Flurstück 92, 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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) „Gewerbegebiet Kreuzkrug“ befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Grundsätzlich kann für das Planungsgebiet allerdings das Auftreten archaischer Siedlungsspuren nicht ausgeschlossen werden, da diese Flächen bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurden.

Aufgrund dessen werden zukünftige Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß §10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

- Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens sechs Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Schanhorststraße 1, 30175 Hannover anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten, vornehmlich der Erschließungsarbeiten, stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
 - Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlösem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
 - Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).
- Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.

• Altablagierungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen 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.

• 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) NSchG).

• Grundstückszufahrten

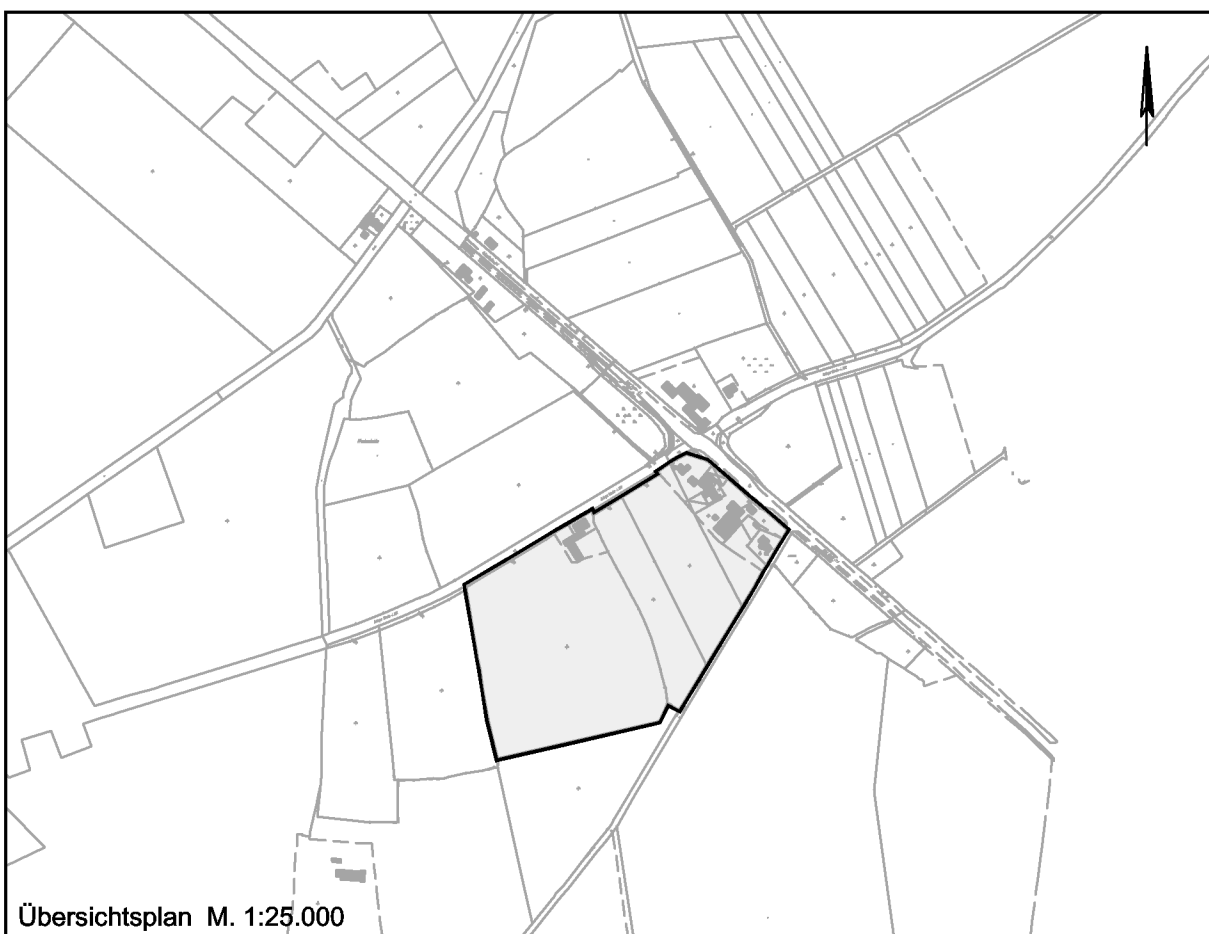
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Grundstückszufahrten besitzen Bestandsschutz.

Nachrichtliche Übernahme

- Durch das Plangebiet führt eine Schmutzwasserleitung des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen sowie eine Erdgas-Mitteldruckleitung der EWE Netz GmbH.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) "Gewerbegebiet Kreuzkrug" 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

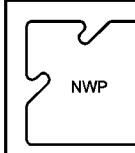
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/56) "Gewerbegebiet Kreuzkrug"



Übersichtsplan M. 1:25.000

25. August 2010

M. 1 : 1.000



NWP
Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3867
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg
Telefon 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	55796.dwg	17.12.2004
Planunterlage ÖBV		