Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 26.10.2020 — gez. Lars Bierfischer, Bürgermeister — gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.03.2020). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Sulingen-Verden
- Katasteramt Syke -

Syke den 28.10.2020 (Siegel) gez. Göbberd, Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.10.2020 — gez. Hinrichsen (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 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 und gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.10.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48" mit der Begründung haben vom 01.07.2020 bis 31.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bruchhausen-vilsen.de / Bauen und Wirtschaft / Bauleitpläne / im Verfahren sowie über das Landesportal „https://uvp.niedersachsen.de" zugänglich.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.10.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 26.10.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.11.2020 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48" ist damit am 02.11.2020 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 04.11.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/58) "Sulinger Straße 36-48" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes 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)
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

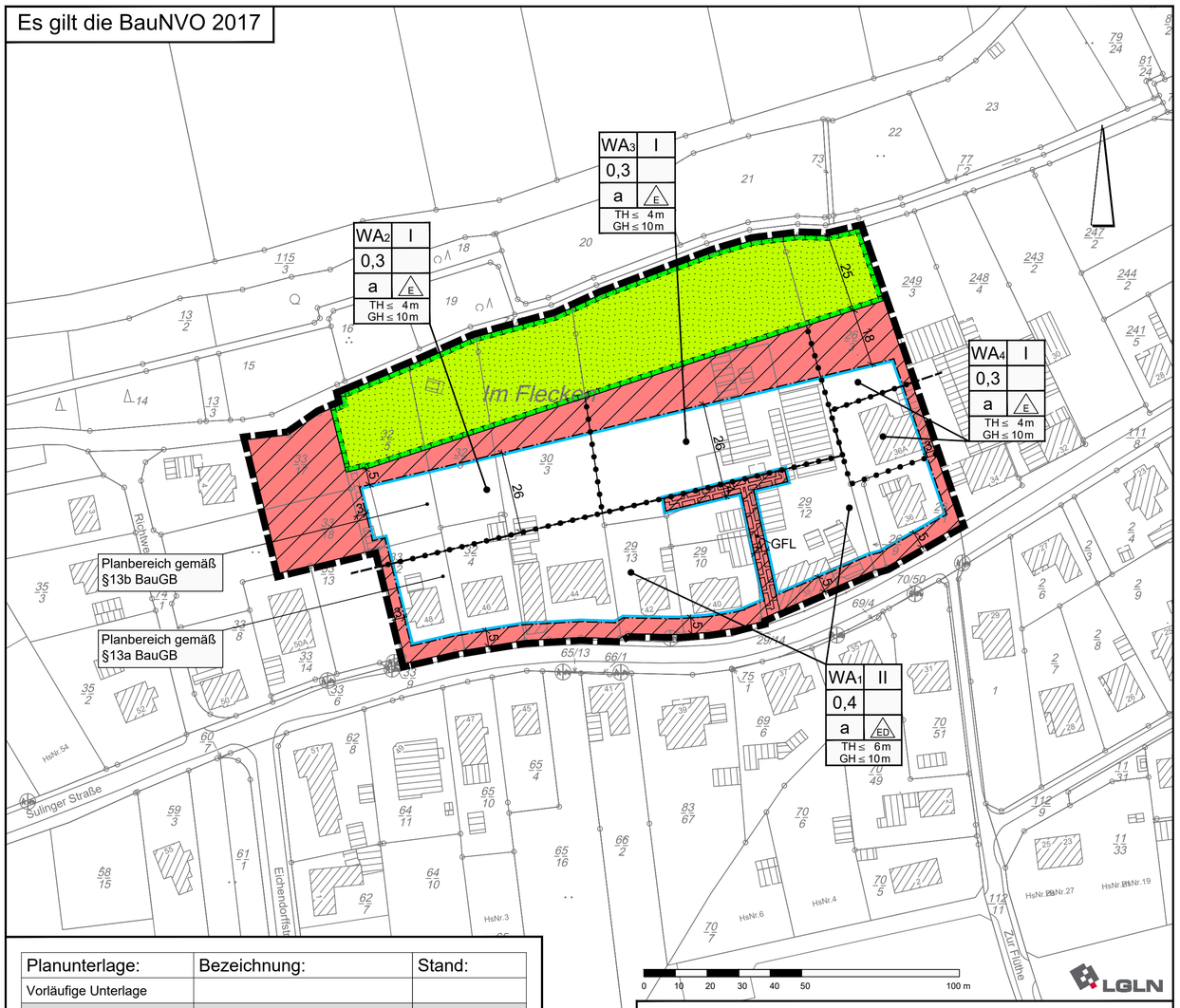
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2412918_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	13.03.2020
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4m, GH ≤ 10m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen

Private Grünflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

GFL — mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

(1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA_2, WA_3 und WA_4) sind von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)

(2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA_2, WA_3 und WA_4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

(3) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA_1 ist die folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens:

- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen nur gemäß Planeinschrieb, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Höhe des gewachsenen Bodens der Baugrundstücke. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 (3) und (4) NBauO sind nicht mitzurechnen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

4. Bauweise

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird den Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) und (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m bei Einzelhäusern nicht überschritten werden darf.

5. Mindestgrundstücksgröße

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA_3 wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m^2 je Baugrundstück festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_4 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf vier Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA_2 und WA_3 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 (2) Nr. 21 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten im WA_3 belastet.

8. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist je Grundstück zu mindestens ¼ mit Baum- und Strauchgruppen in lockerer Anordnung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten können der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden. Um langfristig einen abwechslungsreichen Bestand zu erzielen, sind die Bepflanzungen durch einen Wechsel von dichten Strauchbeständen, Baum-Strauchgruppen und Baumgruppen von bis zu vier Hochstämmen vielfältig zu gestalten. Die Pflanzen werden lochversetzt in Abständen von ca. 1,5 m gepflanzt. Als Pflanzqualität sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher, Mindesthöhe 60-100 cm sowie Solitärbäume/ Solitärstammbüsche/ Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20zu verwenden.
Die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten. Ausnahmen dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte heimische Arten (als Solitärbäume, Solitärstammbüsche oder Hochstämme) mit von einem Stammumfang von 18/20 nachzupflanzen.
Die verbleibende Restfläche ist als extensives Grünland zu pflegen. Es ist eine ein- bis zweimalige Pflegemahd (nicht vor Juli) durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Bäume	*Acer pseudoplatanus*	Bergahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Steileiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Tilia cordata	Winterlinde
Sträucher	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ilex aquifolium	Stechpalme
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Heckenrose
	Salix aurita	Grauweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise

1. 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) melde-pflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologie, 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.

2. Altablagerungen

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

3. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zur Förderung der einheimischen Flora und Fauna ist bei Pflanzmaßnahmen auf nicht einheimische Arten zu verzichten

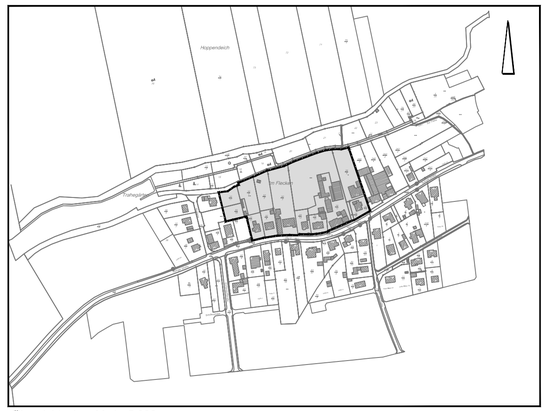
Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/58)

"Sulinger Straße 36-48"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2020 — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867, 26028 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de