

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 diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/59) "Vilsa Brunnen" bestehend aus der Planzeichnung und den ne-benstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 07.10.2020
gez. Lars Bierfischer
Bürgermeister
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltu-
ng

© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich be-
deutenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom
11.12.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch
einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei mög-
lich.

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 Abs.
3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002,
Nds. GVBl. 2003, S. 5 – VORIS 21160 01 -).

Dipl.-Ing. Uwe Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Georgstraße 15, 28582 Achim
Achim, den 06.10.2020
gez. Ehrhorn
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

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

Oldenburg, den 24.08.2020
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/59) "Vilsa Brunnen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß
§ 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel) Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 19.02.2020 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 02.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden
umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.06.2020 bis 16.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum waren die ausliegenden Unterlagen gemäß
§ 4 a Abs. 4 BauGB zusätzlich über die Homepage der Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
(www.bruchhausen-vilsen.de) sowie über das Landesportal <https://lvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Bruchhausen-Vilsen, den 07.10.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4 (16/59) "Vilsa Brunnen" nach
Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.08.2020 als Satzung
(§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 07.10.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 10.12.2020 im Amtsblatt
des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/59)
"Vilsa Brunnen" ist damit am 10.12.2020 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 11.12.2020 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/59) "Vilsa Brunnen" ist die
Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/59)
"Vilsa Brunnen" und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn
Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB 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
im Auftrag

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
das durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010
(Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 578), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020
(Nds. GVBl. S. 244)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017
(BGBl. I S. 3768)
Planzieltungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert
durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Produktion, Lagerung und Auslieferung von Getränken,
Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsräume

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

GH≤ 16,0m

GH= Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

4. Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Vorkersflächen

Örtliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

9. Grünflächen

Insektenwiese

Örtliche Grünfläche

Teichanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-
schutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Überfahrt

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 11 BauNVO
Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: Produktion, Lagerung und Auslieferung von
Getränken, Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsräume

a) In dem Sondergebiet SO 1 sind Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser und
Lagerplätze sowie Stellplatzanlagen und Anlagen zur Produktion zulässig.

b) In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind Lagerhäuser, Anlagen zur Produktion, Lagerung
und Auslieferung zulässig.

c) In dem Sondergebiet SO 4 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Stellplätze
zulässig.

d) Innerhalb des Sondergebietes SO 5 sind Stellplatzflächen für LKW, Gebäude für sanitäre
Anlagen, Aufenthalts- und Wartebäume für LKW-Fahrer sowie Bürogebäude zulässig.

e) Innerhalb des Sondergebietes SO 6 sind Lagerhäuser, Anlagen zur Lagerung und
Auslieferung einschließlich Stellplatzflächen für LKW sowie Bürogebäude zulässig.

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a) Es wird in allen Baugebieten die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig, deren Gebäudehöhe 50 m
überschreiten.

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

a) Die festgesetzten Gebäudehöhen in der Planzeichnung gelten als Maximalwerte und
beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn (oder die Oberkante des Bürgersteigs) der
nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße, gemessen senkrecht von der
Straßenachse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudelassende.

b) Innerhalb des Sondergebietes SO 3 ist auf einer Grundfläche (GR) von maximal 8.000 m² ein
Hochzeigebäude mit einer Gebäudehöhe von maximal 40 m inklusive Dachaufbauten oder
der nächstgelegenen zugehörigen Erschließungsstraße zulässig.

4. Grünfläche mit Erhaltungsgebot, Wasserfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9
Abs. 1 Nr. 25 b BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB

a) Die südlich der Straße Alte Drift festgesetzte Grünfläche mit Erhaltungsgebot von Bäumen
und Sträuchern sowie die Wasserfläche darf zum Zwecke der Erhaltung des als SO 5
festgesetzten Sondergebietes maximal zweimal in einer Breite von jeweils maximal 20 m
unterbrochen bzw. überquert werden. Für eine Gewässerquerung darf pro Querung eine
Breite von jeweils 8 m nicht überschritten werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9
Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

a) In den öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m.
mit Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr.
25b BauGB sind Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder natürlichem
Abgang gleichwertig (Arten der Planzettel 1, Planzettel 2) zweimal verpflanzte
Sträucher/Heister, Mindesthöhe 60-100cm, Hochstämmen) zu ersetzen.

b) In der privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. mit Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
mit der Zweckbestimmung „Insektenwiese“ sind die Voraussetzungen für die Herstellung
eines Insektenlebensraums zu schaffen. Die Maßnahmenfläche ist mit einer
standortgerechten Wildweidenmischung einzusäen. Dabei ist Regioqualität mit hohem
Kräutanteil (≥ 50 %) zu verwenden. Es ist zusätzlich eine ein- bis zweimalige extensive
Pflegemaßnahme (nicht vor Juli) durchzuführen. Das Mahdgebiet ist von der Fläche zu entfernen.

c) Auf den in den Baugebieten SO 1, SO 3, SO 4 und SO 5 festgesetzten Flächen mit Bindungen
für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind Gehölze
dauerhaft zu erhalten und bei Beschädigung oder natürlichem Abgang gleichwertig zu
ersetzen (Arten der Planzettel 1, Planzettel 2) zweimal verpflanzte Sträucher/Heister,
Mindesthöhe 60-100cm, Hochstämmen). Verseuerungen sind im Bereich der Kronenraster
unzulässig.

d) Der Lärmschutzwall im Baugebiet SO 5 ist gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB mit
standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste 2) zu bepflanzen und zu erhalten. Bei
Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Die Sträucher sind versetzt in einem Abstand
von 1,5 m anzupflanzen. Der Mindestabstand der Bäume beträgt 10 m. Als Pflanzqualität
sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher/Heister der Mindesthöhe 60-100 cm sowie
Hochstämmen zu pflanzen.

e) Anzulegende Befestigung der PKW-Stellplatzanlagen und deren Zufahrten müssen mit offen-
porösen Materialien (Fugenanteil mindestens 20%) befestigt werden, um die Auswirkungen
der Versiegelung zu verringern.

Pflanzliste 1

	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Bäume	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Quercus petraea	Traubeneiche
	Quercus robur	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	Cornus sanguinea	Röter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Eunymus europaeus	Pflaflendorn
	Ilex aquifolium	Stechpalme
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Heckenrose
	Salix aurita	Grauweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 2

	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher	Cornus sanguinea	Röter Hartriegel
	Corylus avellana	Gemeine Hasel
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Eunymus europaeus	Pflaflendorn
	Ilex aquifolium	Stechpalme
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Heckenrose
	Salix aurita	Grauweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

6. Immissionschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Am westlichen, südlichen und östlichen Rand des als SO 5 festgesetzten Sondergebietes ist
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 5 m anzulegen.

7. Bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Sollte sich im Genehmigungsverfahren des LKW-Stellplatzes im als SO 5 festgesetzten
Sondergebiet herausstellen, dass innerhalb der Gewässerparallele keine Straße von 5 m für einen
Räumstreifen parallel östlich zum Gewässer herzustellen ist, ist eine Verschiebung des
festgesetzten Schallschutzwalls in östlicher Richtung zur Sicherstellung eines 5 m breiten
Räumstreifens zulässig. Das betrifft den Abschnitt zwischen dem im nördlichen Bereich in
östlicher Richtung abknickenden Gewässer und der nördlichen Spitze der privaten Grünfläche mit
der Zweckbestimmung „Insektenwiese“.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können
u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige
Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden,
sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) niedersächsisch und
müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren
Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Mithin 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.

Sämtliche Erdarbeiten im Teilbereich 5 des Bebauungsplans (SO 5) bedürfen zudem einer
denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der
Unteren Denkmalschutzbehörde.

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege ist hier im Vorfeld der geplanten Erdarbeiten eine harte
Prospektion in Form eines Suchschritts mit einem Hydraulikbagger mit zahnlössem,
schwenkbarem Grabenöffner nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege durchzuführen, um
zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind.

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte
zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Die im bestehenden
B-Plan gekennzeichnete Altablagung wurde saniert.

3. Kampfmittel

Sollte bei Erd- und Bauarbeiten / Eingriffen in den Untergrund der Verdacht auf Kampfmittel (z.B.
Munition, Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) aufkommen, sind die Arbeiten sofort einzustellen und
ist die zuständige nächstgelegene Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der
Kampfmittelentsorgungsdienst (Telefon: 0511 106-3000) des LGLN, Regionaldirektion Hannover,
Marienstraße 34, 30171 Hannover umgehend zu informieren.

4. DIN Normen, Einwirkmöglichkeiten

Die DIN-Normen, Richtlinien und Technischen Anleitungen, auf die die Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Bezug nehmen, können im Rathaus der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen während
der Dienstzeiten eingesehen werden.

5. Rechtskraft

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 (16/44) „Alte Drift“ und des
rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 (16/444) „Alte Drift 1“ treten mit Rechtskraft des
Bebauungsplans 4 (16/59) „Vilsa Brunnen“ in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

6. Artenschutz

Die Maßgaben des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der
Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

7. Gewässerrandstreifen

Erlang des Mühlengrabens ist ein Räumstreifen nach den Maßgaben des Unterhaltungspflichtigen
des Gewässers von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten.

8. Bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“ der Wintershall Holding GmbH

Der räumliche Geltungsbereich der o. g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen
Erlaubnisfeldes „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-
rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufschüttung von Kohlenwasserstoffen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Ein Teilgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des
Landschaftsschutzgebietes „Rutenal“ (LSG DH 65).

Gemeinde
Bruchhausen-Vilsen
Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/59)
"Vilsa Brunnen"

Übersichtsplan M. 1 : 10.000

August 2020

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Eschenweg 1
26121 Oldenburg
Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-72
E-Mail: info@nwp.de
Internet: www.nwp.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung