

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 05.08.2009
In Vertretung
gez. Dr. Dr. Griese
Bürgermeister
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

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 02.06.2009). 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 -

(Siegel)

Syke, den 18.08.2009
gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 19.06.2009
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 20.01.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.01.2009 bis 02.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 05.08.2009
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 05.08.2009
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.09.2009 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ ist damit am 01.09.2009 in Kraft getreten.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 02.09.2009
gez. Wiesch
Der Gemeindedirektor

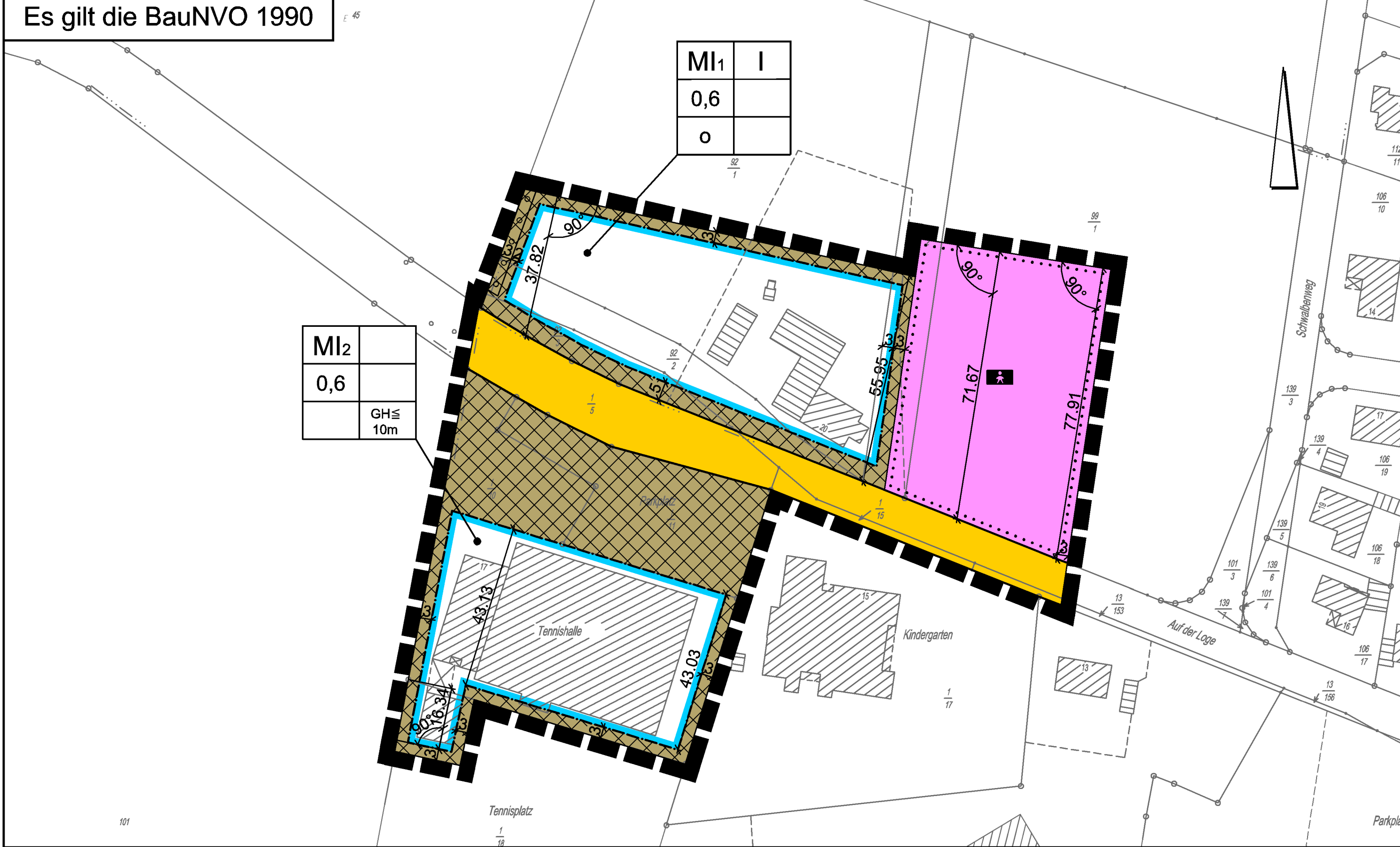
Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den
Der Gemeindedirektor

Es gilt die BauNVO 1990



 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen	Gemarkung: Bruchhausen-Vilsen Flur: 1 Auftragsnr.: 32434 Maßstab: 1:500 Datum: 29.05.2009		Katasteramt Syke Schloßweide 37, 28857 Syke Telefon 04242/166-0 Telefax 04242/166-166	Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
				Vorläufige Unterlage		
				Planunterlage Katasteramt	Flur1 99-1 32434.dxf	02.06.2009
				Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
	Mischgebiete
2.	Maß der baulichen Nutzung
0,6	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH≤10 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o	Offene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
4.	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
6.	Verkehrsflächen
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
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
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
 - In den Mischgebieten **MI** und **MI** sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
 - Sonstige Gewerbebetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).
 - Nicht zulässig sind in den Mischgebieten:
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
 - Vergnügungssstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO),
 - Vergnügungssstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb des Mischgebietes **MI** darf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Innerhalb des Mischgebietes **MI** darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Versiegelung von 0,8 (80% der Grundstücksfläche) überschritten werden.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet **MI** 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 Fahrbahnmittle.
- Nebenanlagen Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Im Mischgebiet **MI** sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet **MI** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO unzulässig.

Stellplätze sind in den Mischgebieten **MI** und **MI** auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

In der gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen ist eine 1reihige Feldhecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Bäume 20 m, Pflanzabstand der Sträucher 2 m. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen. Geeignete Arten s. u.

Bäume	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Sträucher	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	Carpinus betulus		Hasei	Corylus avellana	
Rotbuche	Fagus sylvatica		Kupfer-Felsenbime	Amelanchier lamarckii	
Stieleiche	Quercus robur		Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	
Spitzahorn	Acer platanoides		Weißdorn	Crataegus monogyna	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus		Weißer Hartriegel	Cornus alba	

Pflanzqualität Heister, 2xv., oB. bzw. Sträucher 80-150 cm.
- Zuordnung der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Der Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigung wird auf den Flurstücken 43/4, 44/4, 45/5, 46, 47, 132/48, 123/48, Flur 15, Gemarkung Bruchhausen-Vilsen, durchgeführt. Die Flurstücke sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 (16/41) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

 - Rahmenpflanzung: Gemäß der Auflage aus der Bodenabbaugenehmigung ist randlich eine Anpflanzung in 5 m Breite vorzunehmen (Flächenanteil ca. 10 %).
 - Gehölze: Auf den hochliegenden Flächen und an den Böschungen ist eine Gehölzanpflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (Flächenanteil ca. 40 %).
 - Sukzessionsflächen: Die übrigen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Flächenanteil ca. 40 %). Die Anlage von wasserdurchlässig befestigten Fußwegen ist zulässig.
 - Feuchtbiotop: Am Geländetiefpunkt ist ein Kleingewässer bzw. je nach sich einstellendem Grundwasserstand eine (saisonal) feuchte Senke zu entwickeln (ggfs. Boden ausschleiben, Flächenanteil ca. 10 %). Eine Bepflanzung erfolgt nicht.

Die Maßnahmen auf diesen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/61) zugeordnet.

Hinweise

- 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) 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.
- Altablagerungen**

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.
- 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.
- Rechtskraft**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Nr. 4 (16/10) „Wiesenstraße – Auf der Loge (neu)“ und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 (16/21) „Moorfeld I“ treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 4(16/61) „Erweiterung Schulzentrum“ in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

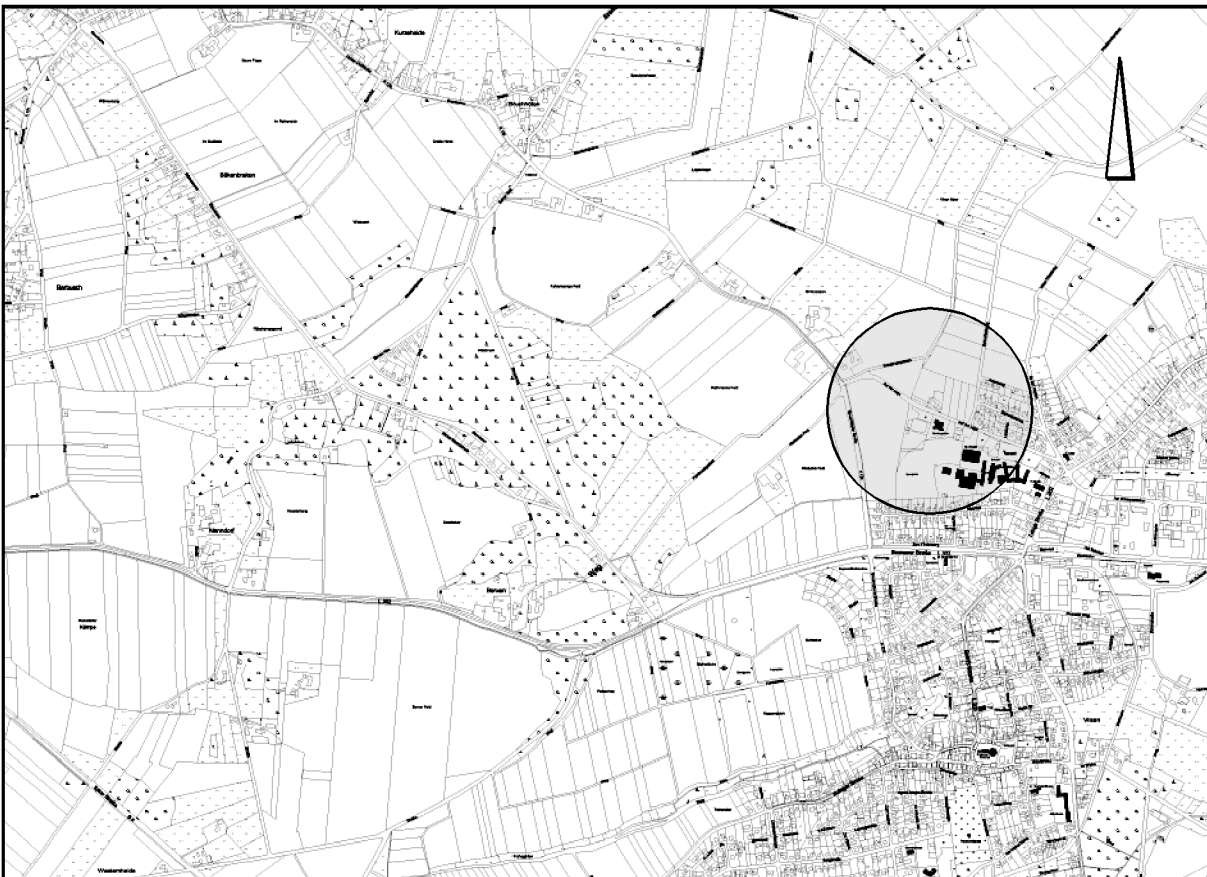
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/61) "Erweiterung Schulzentrum"



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Juni 2009

M 1 : 1.000

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