

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 (16/67) "Bahnhofstraße 28", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)
Bruchhausen-Vilsen, den 18.12.2017
gez. Bierfischer
Bürgermeister
gez. Bormann
Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017
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 08.09.2017). 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 -
L.S.
(Siegel)
Syke den 20.12.2017
gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 11.12.2017
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/67) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.09.2017 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 durchgeführt.

Bruchhausen-Vilsen, den 18.12.2017
(Siegel)
gez. Bormann
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/67) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/67) mit der Begründung hat vom 09.10.2017 bis 08.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren diese auszulegenden Unterlagen gemäß § 4 a Abs. 4 zusätzlich über [www.bruchhausen-vilsen.de/Bauen und Wirtschaft/Bauleitpläne/rechtsträufig](http://www.bruchhausen-vilsen.de/Bauen_und_Wirtschaft/Bauleitpläne/rechtsträufig) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Bruchhausen-Vilsen, den 18.12.2017
(Siegel)
gez. Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4 (16/67) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.12.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 18.12.2017
(Siegel)
gez. Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.01.2018 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4(16/67) ist damit am 02.01.2018 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.01.2018
(Siegel)
gez. Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/67) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/67) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

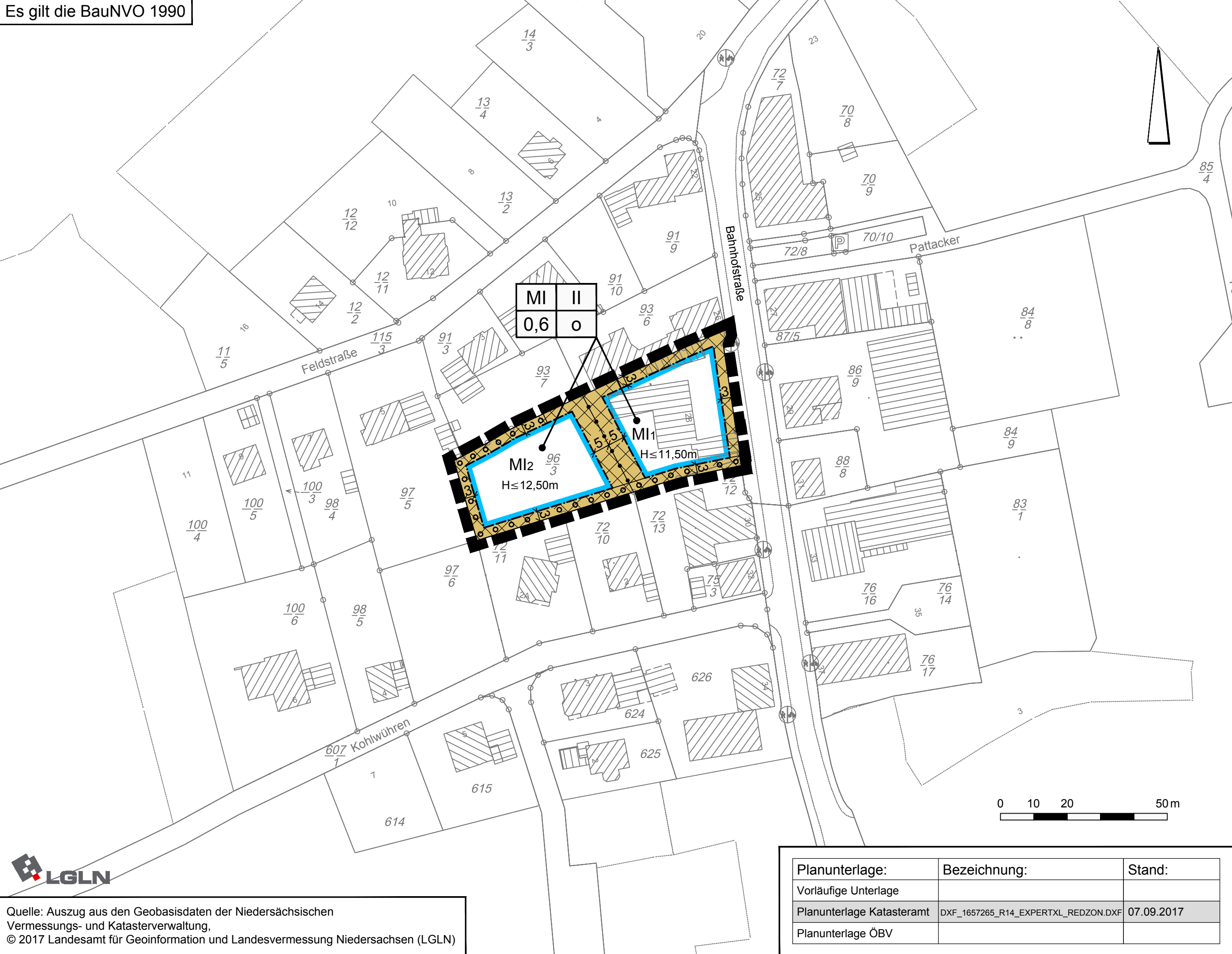
Bruchhausen-Vilsen, den
(Siegel)
Der Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bruchhausen-Vilsen, den
(Siegel)
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulicher Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO**
 - Im Mischgebiet (MI 1) sind 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).
 - Nicht zulässig sind im Mischgebiet (MI 1):
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO).
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
 - Vergnügungsstätten 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).
 - Vergnügungsstätten 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).

- Im Mischgebiet (MI 2) sind zulässig:
 - Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Nicht zulässig sind im Mischgebiet (MI 2):
 - Geschäftsgebäude (§ 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).
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
 - Vergnügungsstätten 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).
 - Vergnügungsstätten 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).

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

Im Mischgebiet MI sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße und der nächsten Baugrenze Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

- Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Pro Baugrundstück sind mindestens zwei hochstämmige Laub- oder Obstbäume (STU 14-16) gemäß nachstehender Artenauswahl anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

Auswahl zu pflanzender Grundstücksbäume
Stieleiche *Quercus robur*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Spitzahorn *Acer platanoides* in Sorten
Feldahorn *Acer campestre* in Sorten
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Winterlinde *Tilia cordata* in Sorten
Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschke, Süßkirsche in Sorten

- Zur innerörtlichen Auflockerung, als Sichtschutz und als Lebensraum für siedlungstolerante Tier- und Vogelarten ist die randlich gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Sträuchern der beigefügten Artenauswahl zu bepflanzen. Zu verwenden ist zweimal verpflanzte Baumschulware. Die Bepflanzung erfolgt zweireihig lochversetzt in Pflanzabständen von 80 – 100 cm.

Auswahl nieder- mittelwüchsiger Straucharten
Hartriegel *Cornus mas*
Haselnuß *Corylus avellana*
Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
Schlehe *Prunus spinosa*
Kreuzdorn *Rhamnus cathartica*
Hundsrose *Rosa canina*
Purpurweide *Salix purpurea*
Salweide *Salix caprea*
Korbweide *Salix viminalis*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Schneebeil *Viburnum opulus*

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.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H ≤ 11,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

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

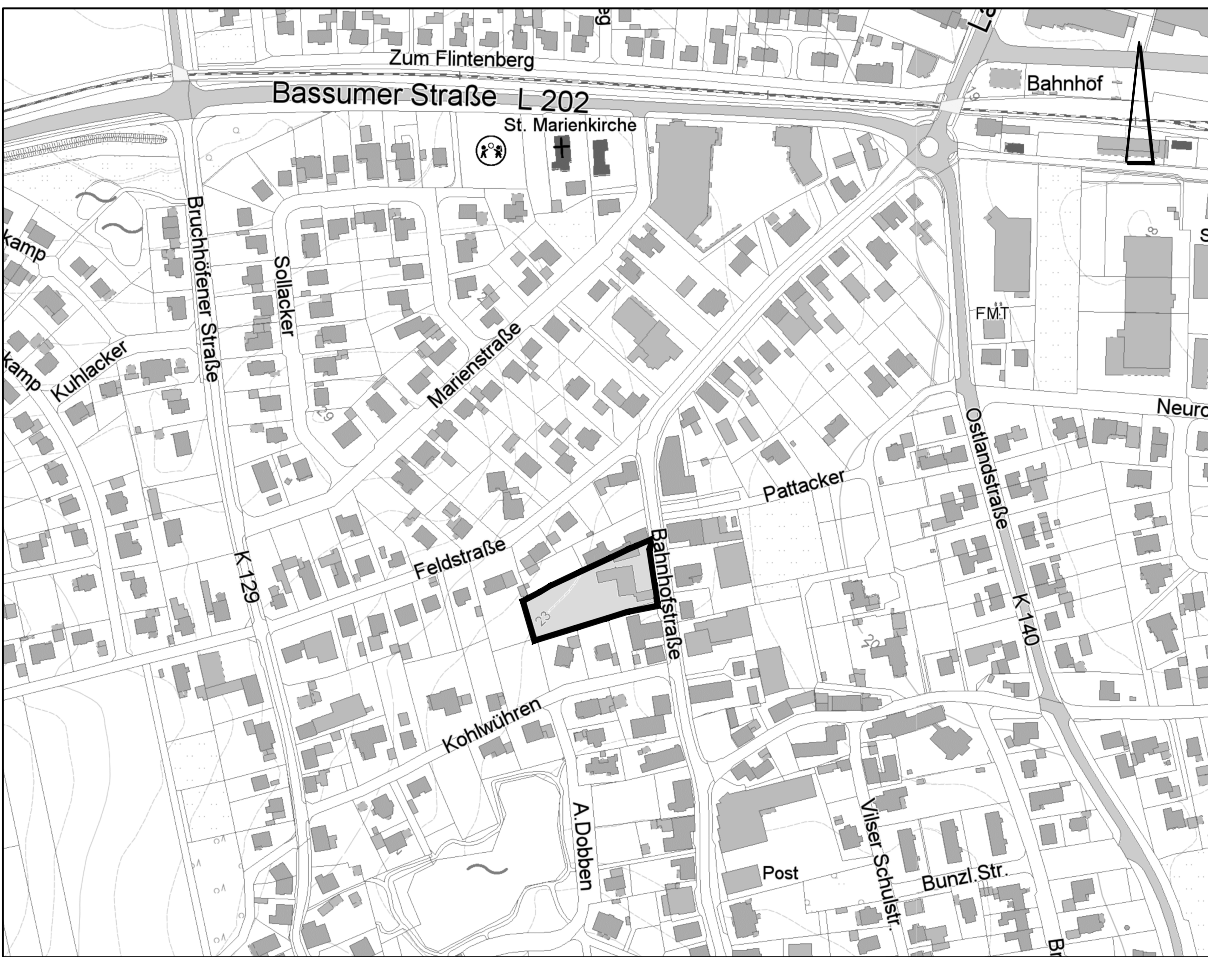
15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Höhen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/67) "Bahnhofstraße 28"



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2017

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
NWP