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 (16/68) "Am Friedbruchgraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 10.10.2019 — 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,

© 2019 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 21.01.2019). 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 01.10.2019 (Siegel) gez. Göbberd (Katasteramt Syke)

Planverfasser

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

Oldenburg, den 25.06.2019 — gez. Thomas Aufleger (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 05.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/68) „Am Friedbruchgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 10.10.2019 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 08.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/68) „Am Friedbruchgraben" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/68) „Am Friedbruchgraben" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.05.2019 bis 17.06.2019 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 10.10.2019 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4 (16/68) „Am Friedbruchgraben" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 10.10.2019 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.11.2019 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4(16/68) „Am Friedbruchgraben" ist damit am 01.11.2019 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 06.11.2019 (Siegel) gez. Bernd Bormann (Der Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/68) „Am Friedbruchgraben" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/68) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

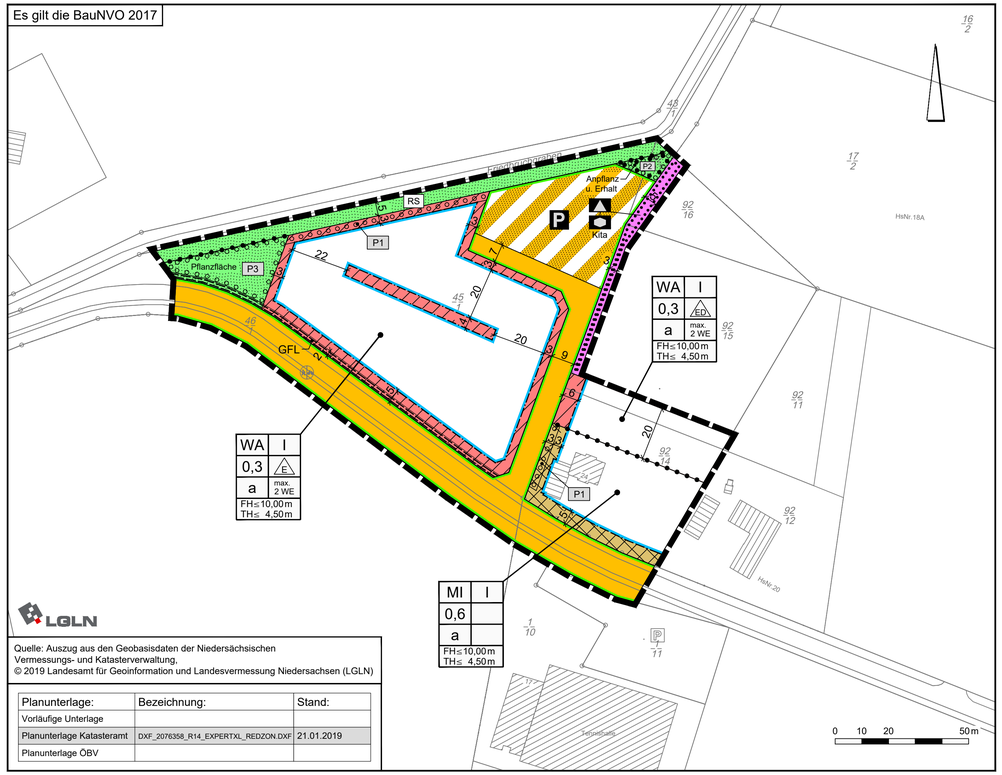
Bruchhausen-Vilsen, den ..... (Siegel) (Der Gemeindedirektor)

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

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

Es gilt die BauNVO 2017



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

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2076358_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	21.01.2019
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- max. 2 WE — Beschränkung der Zahl der Wohnungen (WE = Wohneinheiten pro Haus / Doppelhaushälfte)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH ≤ 10,00 m, TH ≤ 4,50 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe, TH = Traufhöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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:

- Schule
- Kita — Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte

6. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- P — Parkplatz

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- RS — Räumstreifen
- Anpflanz u. Erhalt — Anpflanz und Erhalt
- Pflanzfläche — Pflanzfläche

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

15. Sonstige Planzeichen

- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der bauliche Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

a) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind von den allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

b) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

c) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Geschäft- 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 kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

d) Nicht zulässig sind in dem Mischgebiet

- 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 Gebietes, 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 Gebietes (§ 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird bestimmt, dass pro Einzelhaus/Doppelhaushälfte höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind.

2. Bauweise

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) wird die abweichende Bauweise festgesetzt (gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO). Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m nicht überschritten werden darf.

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO darf die Traufhöhe im WA-Gebiet und dem Mischgebiet bei eingeschossigen Gebäuden nicht mehr als 4,50 m betragen. Die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 10,0 m betragen. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Unterer Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

5. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser auf den privaten Bauflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf diesen selber zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen.

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

(1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche (P1) zum Anpflanzen ist eine 1reihige Hecke mit standortgerechten und heimischen Gehölzen der untenstehenden Gehölzartenauswahl anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand der Bäume 20 m, Pflanzabstand der Sträucher 2 m. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen.

(2) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche (P2) ist der Gehölzbestand zu erhalten. Im Unterwuchs sind standortgerechte Sträucher der untenstehenden Gehölzartenauswahl anzupflanzen. Die Bepflanzung der Sträucher erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen.

(3) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche (P3) Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten Gehölzarten der untenstehenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen. Die Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Gehölzen erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Gehölzartenauswahl

Bäume		Sträucher	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	Carpinus betulus	Hasel	Corylus avellana
Rotbuche	Fagus sylvatica	Kupfer-Felsenbirne	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.

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 27. März 2019 (Nds. GVBl. S. 70)

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)

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 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.

- **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.

- **Rechtskraft**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. Nr. 4 (16/61) „Erweiterung Schulzentrum" und des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 (16/62) „Erweiterung Schulzentrum II" treten mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 4(16/68) „Am Friedbruchgraben" in dessen Geltungsbereich außer Kraft.

- **Artenschutz**

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

Die Vorgaben zum Allgemeinen Artenschutz gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

- **Bergrechtliches Erlaubnisfeld „Achim"**

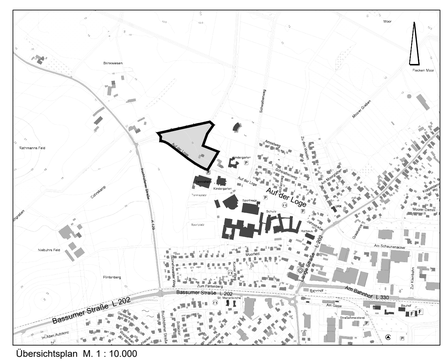
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/68) befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim" der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/68)

"Am Friedbruchgraben"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Mai 2019 — 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