Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 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 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 25.02.2022 — 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,

© 2021 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 16.06.2021). 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 28.02.2022 (Siegel) — Im Auftrage: gez. Göbberd, Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 17.02.2022 — gez. Hinrichsen (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 26.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.02.2022 (Siegel) — gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 13.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 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 25.02.2022 (Siegel) — gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 25.02.2022 (Siegel) — gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2022 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" ist damit am 01.03.2022 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 03.03.2022 (Siegel) — gez. Bernd Bormann, Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" 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), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

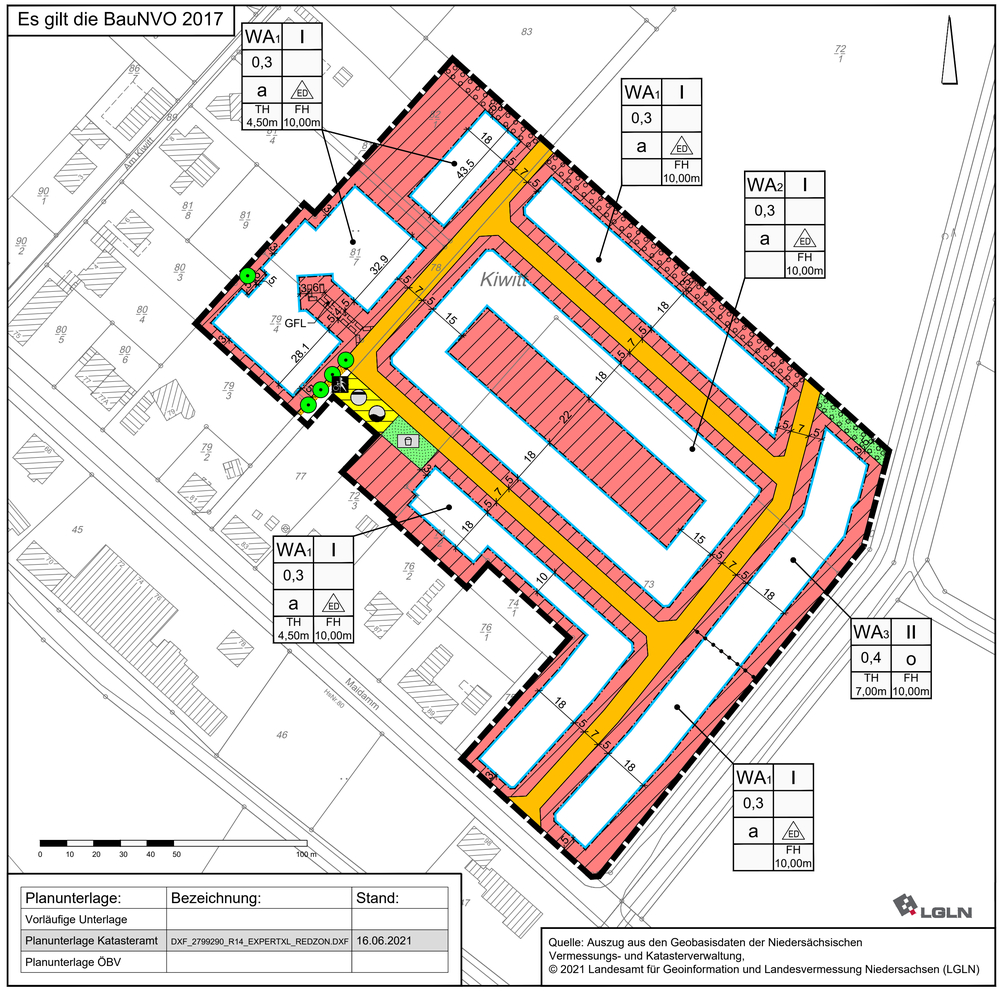
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2799290_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	16.06.2021
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 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 4,50m, FH 7,50m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Wasser

Zweckbestimmung: Abwasser

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

zu erhaltender Baum (genaue Lage wird zum Entwurfsstand vermessen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

(1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA_1, WA_2 und WA_3) sind von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

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

(2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA_1, WA_2 und WA_3) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

(3) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Wohn- und Schlafräume nur in den Vollgeschossen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Trauf- bzw. Firsthöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn, der der nächsten Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstliegenden Punkt zum Gebäude in Fassadenmitte. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 NBauO sind nicht mitzurechnen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 Abs. 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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA_1 und WA_2) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 25 m bei Einzelhäusern und maximal 12,50 m je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden darf.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.

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

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

6. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Das innerhalb der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.

(2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist das anfallende Oberflächenwasser in Versickerungsmulden zu versickern. Als Notüberlauf wird § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt.

(3) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser ist die Errichtung eines Pumpwerkes für den Schmutzwasserkanal zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

8. Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Flächen mit Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur landschaftlichen Einbindung sind die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die nördliche Öffentliche Grünfläche auf einer Breite von 5 m mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Gehölzauswahl (Laubsträucher Höhe: 50–100 cm) zu bepflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Sträucher	
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*

Weiterhin ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Geeignete Arten können der nachfolgenden Gehölzauswahl entnommen werden. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

Apfelsorten	**Birne**
Biesterfelder Renette	Alexander Lucas
Krügers Dickstiel	Clapps Liebling
Dülmener Herbstrosenapfel	Gellerts Butterbirne
Roter Jungfernapfel	Köstliche von Charneu
Gestreifte Winterrenette	**Pflaumen/ Mirabellen**
Gloster	Graf Althans Reneklode
Grahams Jubiläumsapfel	Nancymirabelle
Roter Astrachan	**Kirschen**
Roter Münsterländer	Büttners Rote Knorpelkirsche
Rote Stemrenette	Große Schwarze Knorpelkirsche
Schöner aus Hermhut	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schöner aus Nordhausen	Koröser Weichsel

8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) „Am Wöpser Grenzgraben" der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen.

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, die keiner baulichen Nutzung unterliegen, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen wie z.B. Steine, Kies oder Holz sind unzulässig.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Im Vorfeld der Erschließung des Plangebietes sollte eine harte Prospektion innerhalb der Planstraßen erfolgen. Sollten sich hierbei keine Hinweise auf vorhandene Funde oder Befunde von archäologischer Relevanz ergeben, kann in den folgenden Antragsverfahren auf eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung verzichtet werden. Bei einem positiven Ergebnis sind die Untersuchungsflächen innerhalb der Bauzonen nach der 10-Meter-Regel zu erweitern.

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 Vorschriften des § 39 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner Artenschutz) und den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.

4. Baufeldfreimachung

Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 1. März bis zum 15. Juli eines Jahres unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

5. Deichgeschütztes Gebiet

Das Plangebiet liegt im deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbandes. Unterhaltungspflichtig ist der Mittelweserverband. Für die Unterhaltung der Deiche werden die Flurstücke zu jährlichen Verbandsbeiträgen herangezogen.

6. Vorbelastungen

In südlicher Lage zum Plangebiet befindet sich die Eisenbahnstrecke Hoya – Syke. Beim Betrieb der Eisenbahninfrastruktur treten Lärmimmissionen auf, welche als Vorbelastung gelten und hinzunehmen sind. Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen nicht.

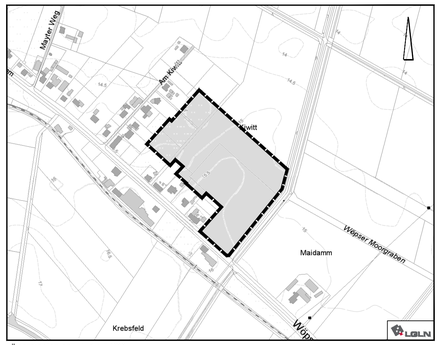
Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/69)

"Am Wöpser Grenzgraben"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Dezember 2021 — M. 1 : 1.000

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