

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 (16/70) "Südlich der Bollenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den 30.10.2020

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.

© 2020



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 18.03.2020). 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 28.10.2020

(Siegel)

gez. Göbberd

Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.10.2020

gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2019 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 und gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Bruchhausen-Vilsen, den 30.10.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 17.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" mit der Begründung haben vom 01.07.2020 bis 31.07.2020 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](http://www.bruchhausen-vilsen.de/Bauen_und_Wirtschaft/Bauleitpläne/im_Verfahren) sowie über das Landesportal <https://uvp.niedersachsen.de> zugänglich.

Bruchhausen-Vilsen, den 30.10.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Bebauungsplan Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 30.10.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.11.2020 im Amtsblatt des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" ist damit am 02.11.2020 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 04.11.2020

(Siegel)

gez. Bernd Bormann
Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße" 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

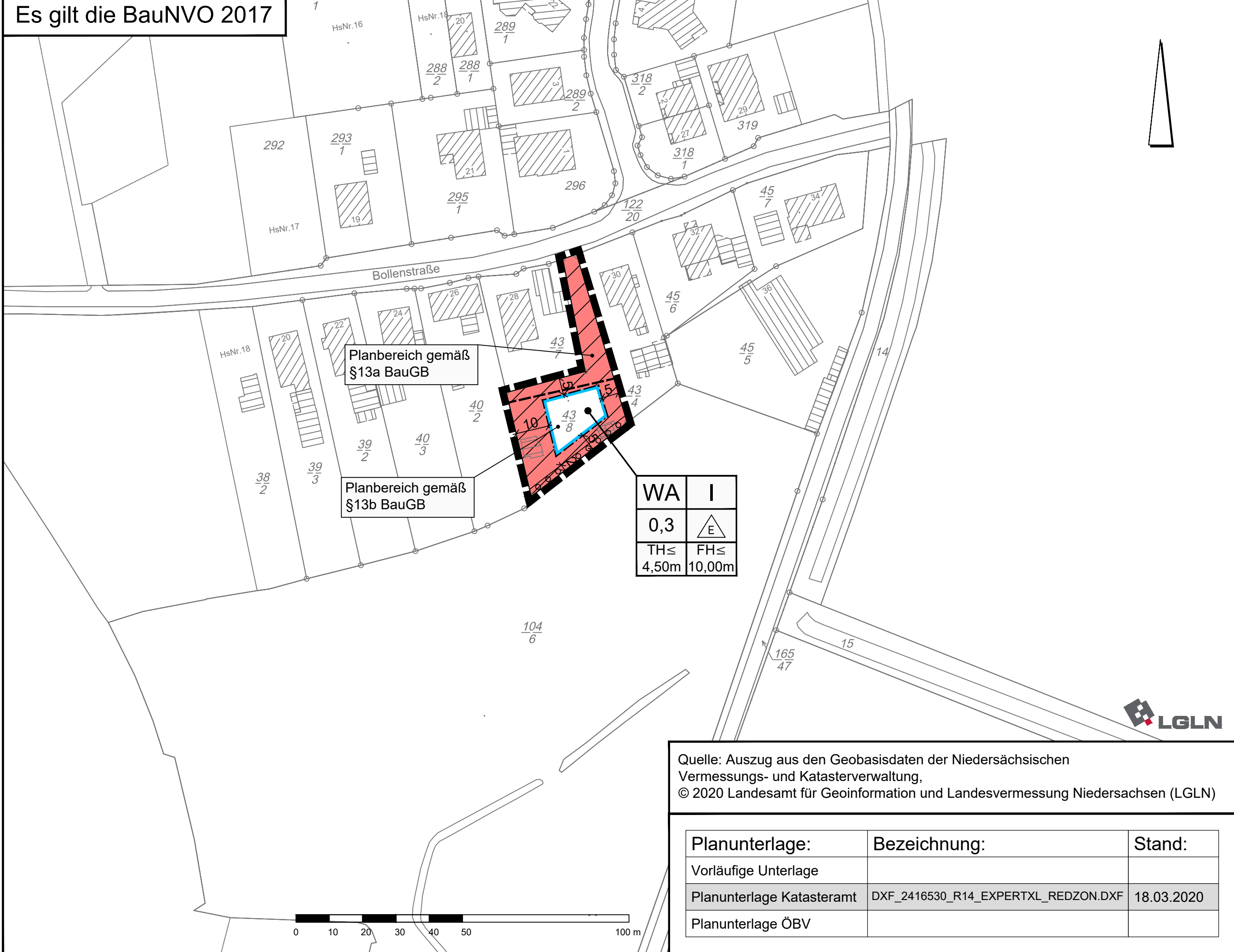
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bruchhausen-Vilsen, den

(Siegel)

Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Samtgemeindebürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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 sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

(2) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen nur gemäß Planeinschrieb, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Traufhöhe bzw. Firsthöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn, der der nächsten Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Fahrbahn, im rechten Winkel zum Gebäude. 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. 3 und Abs. 4 NBauO sind nicht mitzurechnen.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit begrenzt.

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

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen der nachstehenden Gehölzartenauswahl zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzartenauswahl

Bäume		Sträucher	
Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Salweide	<i>Salix caprea</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Die Sträucher sind lochversetzt, Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 1,2 m zu bepflanzen. Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Als Pflanzqualität sind mindestens 2x verpflanzte Sträucher der Mindesthöhe 60 – 100 cm sowie Solitäräume, Solitärstammblische oder Hochstämme mit einem Stammumfang von 18/20 zu verwenden.

Hinweise

1. Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes Nr. 4 (16/70) „Südlich der Bollenstraße“ treten die von dem vorliegenden Bebauungsplan überlagerten Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 (16/8) „Ostlandstraße Ost“ außer Kraft.

2. Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, 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.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

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 (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24. Oktober 2019 (Nds. GVBl. S. 309)

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)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH ≤ 4,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
FH ≤ 10,00m

TH= Traufhöhe,
FH= Firsthöhe

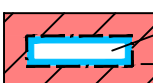
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzelhäuser zulässig



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

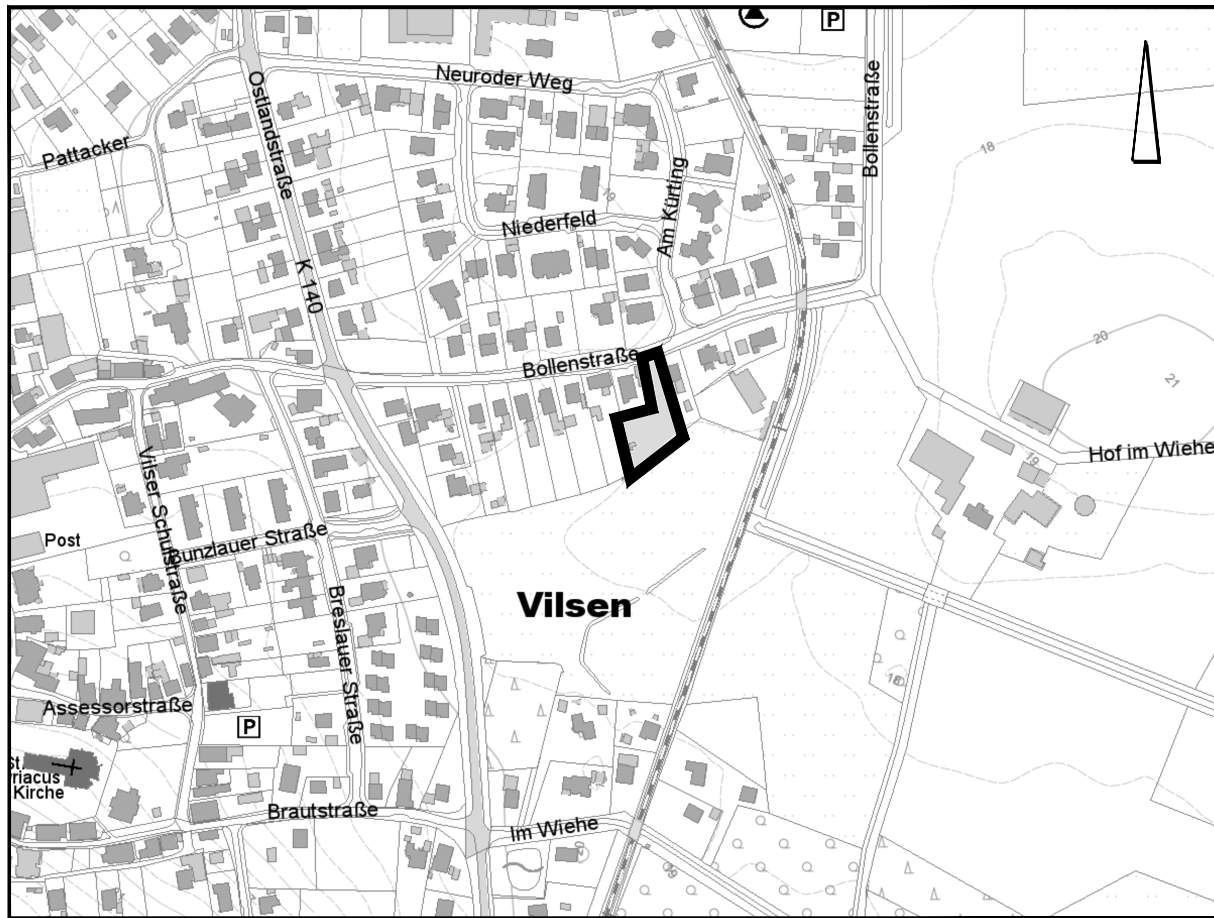


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/70) "Südlich der Bollenstraße"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB,
im Verfahren gemäß § 13b BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Oktober 2020

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

