

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 diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) "Am Süstedter Bach" 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 21.07.2021
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	
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 23.03.2021). 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 29.07.2021 (Siegel) gez. Göbberd
Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den 15.07.2021
gez. Hinrichsen
(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2021 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 21.07.2021 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am 28.04.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom 07.05.2021 bis 07.06.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.07.2021 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.07.2021 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 02.08.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) ist damit am 02.08.2021 in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den 12.08.2021 (Siegel) gez. Bernd Bormann
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bruchhausen-Vilsen, den Gemeindedirektor

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

SAMTGEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrag

Bruchhausen-Vilsen, den Gemeindedirektor

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

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 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 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)

Planzielenverordnung 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)

Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

- Art der bauliche Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
 - Innerhalb der Mischgebiete sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Vergnügungsstätten § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Traufhöhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete sind Gebäude nur bis zu einer Traufhöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Traufhöhe 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 dem tiefsten Punkt der Unterseite der Dachkonstruktion. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 3 und Abs. 4 NBauO sind nicht mitzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist die Errichtung von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet MI1.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB darf in dem Mischgebiet MI1 ein Mindestmaß von 25 m für die Breite der Baugrundstücke an der straßenseitigen Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden.
- Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf den Baugrundstücken anfallende, unbelastete Oberflächenwasser auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist innerhalb der festgesetzten Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige zu ersetzen.
 - Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün ist eine straßenbegleitende Baumreihe aus einheimischen Obstbaumhochstämmen oder Laubbäumen zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind mit einem Abstand von mindestens 15 m vorzusehen. Geeignete Gehölzarten sind der Gehölzauswahl in den Hinweisen zu entnehmen.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Umbauten je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Obstbaumhochstamm oder Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Gehölzauswahl in den Hinweisen zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

- 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 der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) "Am Süstedter Bach" der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen.
- Dachgestaltung**
 - Es sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung der Dachseiten der Hauptdachflächen muss dabei mindestens 30° und darf 60° nicht überschreiten. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Dachaufbauten und untergeordnete Dachflächen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
 - Als Dachindeckung bei geneigten Dächern sind folgende RAL-Farben zulässig: Nr. 2001, 2002, 3000 – 3003, 3011, 3016, 7021, 8022 und 9011 (Rot- und Schwarzton). Geringfügige Abweichungen sind zulässig. Reetdächer sind zulässig.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich zwischen der Straßengrundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze auf dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von 1,20 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsanlage an ihrem höchsten Punkt, nicht überschreiten.
 - Nadelgehölze sind für Einfriedungen nicht zulässig.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**

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

Hinweise

- Denkmalschutz**

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

Standortgerechte, einheimische Gehölzarten können der nachfolgenden Gehölzauswahl entnommen werden.

Bäume			
wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Mespilus germania</i>	Echte Mispel	<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Kastanie	<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Larix decidua</i>	Lärche	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Pyrus pyrausta</i>	Wildbirne
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle		

Obstbäume			
Apfel	Birne	Kirsche	
Baummanns Renette	Jakob Lebel	Gellerts Butterbirne	Buttners Rote Knorpekirsche
Biesterfelder Renette	Kaiser Wilhelm	Gute Luise	Dönnissens Gelbe Knorpekirsche
Bohnapfel	Landsberger Renette	Köstliche von Charneux	Große Schwarze Knorpekirsche
Boskoop	Ontario	Neue Poiteau	Große Prinzessin
Danziger Kantapfel	Prinzenapfel		Kassins Frühe
Dülmener Rosenapfel	Schöner von Nordhausen	Pflaume	Hedelfinger Riesenkirsche
Goldpamäne	Winterlockenapfel	Graf Althanns Renekode	
Grahams Jubiläumsapfel	Winterrambur	Große Grüne Renekode	
Gravensteiner		Ontario-Pflaume	
		Oulinis Renekode	

Sträucher			
wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Genista pillosa</i>	Behaarter Ginster	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Amelanchier alnifolia</i>	Besenginster	<i>Lonicera periclymenum</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenheide	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Caluna vulgaris</i>	Blasenpiere	<i>Prunus laurocerasus</i>	Lorbeerkirsche
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Blut-Pflaume	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Prunus cerasifera</i>	Brombeere	<i>Euroyonus europaeus</i>	Pflaflenhütchen
<i>Rubus fruticosus</i>	Efeu	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Hedera helix</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartnagel
<i>Crataegus monogyna</i>	Faulbaum	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Frangula alnus</i>	Flieder	<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeine Schneebeere	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Symphoricarpos albus var. laevigatus</i>	Grauweide	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Salix cinerea</i>	Haselnuss	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Corylus avellana</i>	Himbeere	<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder
<i>Rubus idaeus</i>	Hundsrose	<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Rosa canina</i>	Immergrün	<i>Weigelia-Hybriden</i>	Weigelle
<i>Vinca minor</i>	Immergrüne Strauchmispel	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Cotoneaster franchetii</i>	Korbweide	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Salix viminalis</i>			

Geschnittene Hecken			
wissenschaftlicher Name	deutscher Name	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	Art der baulichen Nutzung
----	---------------------------

	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete

2.	Maß der baulichen Nutzung
----	---------------------------

0,35	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2 Wo	Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
TH 4,00m	Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe

3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
----	---------------------------------

	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche

6.	Verkehrsflächen
----	-----------------

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

9.	Grünflächen
----	-------------

	Öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

10.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-----	---

	Wasserfläche
	Grundwasservorranggebiet (nachrichtliche Übernahme)

12.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
-----	---

	Flächen für die Landwirtschaft
--	--------------------------------

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

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

15.	Sonstige Planzeichen
-----	----------------------

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

KENNZEICHNUNG

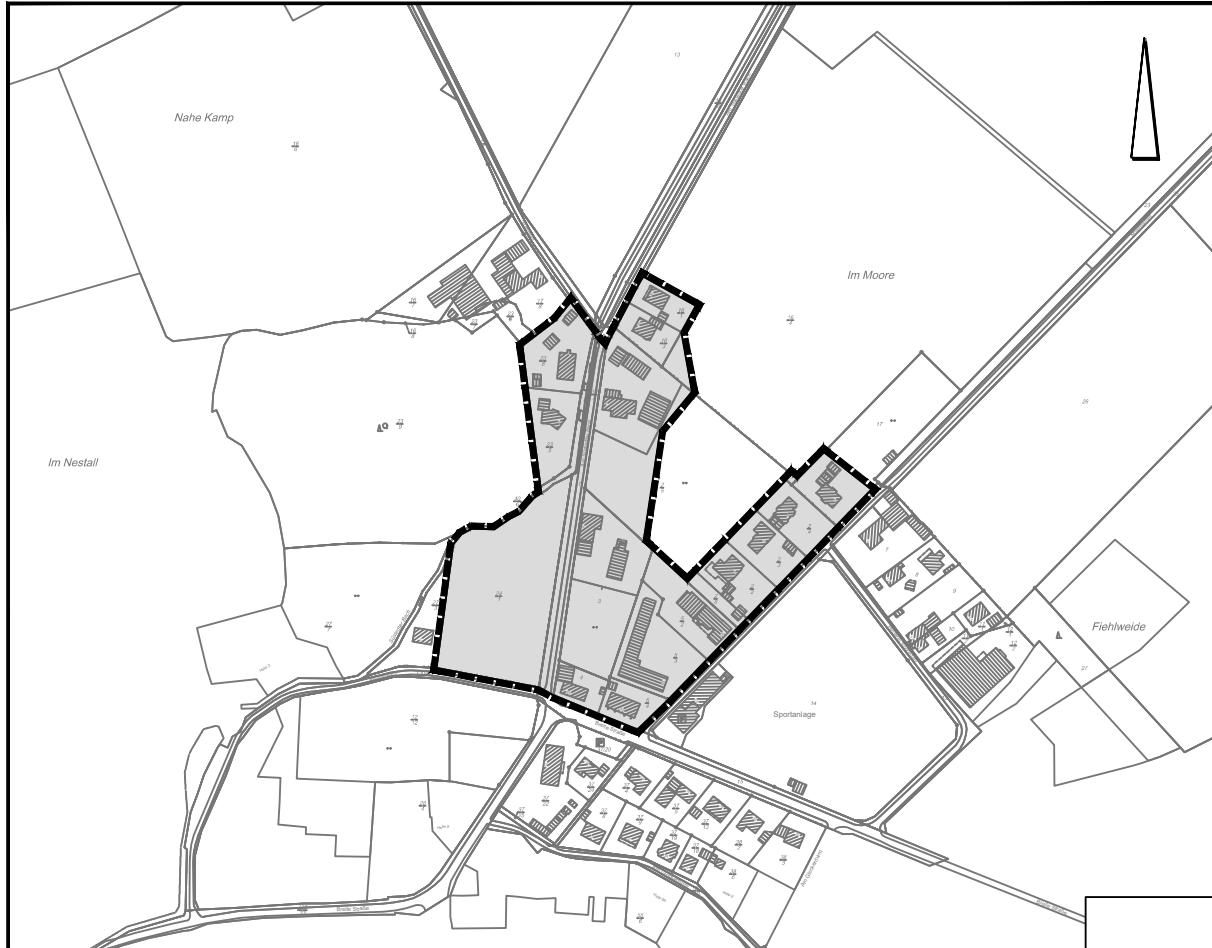
15.	Sonstige Planzeichen
-----	----------------------

	55 dB(A) Isophone; Abgrenzung der Fläche, in der der Orientierungswert eines Mischgebiets von 55 dB(A) tags/Sonntags um höchstens 3 dB(A) überschritten wird
	Altlastenverdachtsfläche

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 (99/6) "Am Süstedter Bach"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtskarte M. 1 : 5.000

M. 1 : 1.000

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