

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 diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/32) "Klostermühle", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen

Bruchhausen-Vilsen, den Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte
 Maßstab : 1:1.000
 Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.12.2015). 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.
, den..... (Siegel) (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von planungsgruppe grün gmbh, Rembertistraße 30, 28203 Bremen

Bremen, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/34) "Klostermühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortüblich 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 (Siegel) Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung amdem 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 ortüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel) Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel) Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" ist damit am in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel) Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4(16/34) "Klostermühle" 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) Samtgemeindebürgermeister

Es gilt die BauNVO 1990



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 -  1.4.2 Sondergebiet (§11 BauNVO)
 -  Gebäude Nr.
 -  N1 Nebenanlage Nr.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - II 2.7 Zahl der Vollgeschosse
 - FH in m 2.8 Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 -  3.5 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 -  6.1 Straßenverkehrsflächen
 -  6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung : Wanderweg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 -  9 Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 -  13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
- sonstige Planzeichen
 -  15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 -  15.5 mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und des Mittelweserverbandes (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3) (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
 -  15.13 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

- Sondergebiet „Klostermühle“**
 Das Gebiet der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 4 (16/34) „Klostermühle“ wird als „Sondergebiet Klostermühle“ festgesetzt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
 Zulässig sind Gaststättenbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Tourismus, historisches Handwerk und Kultur.
 - Sondergebiet 1 - bauliche Anlagen**
Gebäude 1 (Domus)
 Für das Gebäude 1 ist als Hauptnutzung ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig. Für das Gebäude 1 ist eine Flachdachkonstruktion zulässig. Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 6,5 m über Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) betragen.
 - Gebäude 2 (Klostermühle) und Gebäude 3 (Anbau)**
 Für die Gebäude 2 und 3 ist als Hauptnutzung eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Für das Gebäude 2 ist eine Flachdachkonstruktion mit einer begehbaren Dachterrasse zulässig. Zulässig ist 1 Vollgeschoss. Die Höhe von Gebäude 3 (Anbau) darf max. 3,2 m über Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) plus 1m für Terrassengeländer betragen.
- Sondergebiet 2 - Stellplätze**
Stellplätze für SO1 und SO2.
 Südlich der Stellplätze sind straßenbegleitend insgesamt mind. 4 Bäume zu pflanzen (siehe Pflanzenliste in der Begründung).
 - Sondergebiet 3 - bauliche Anlagen und Stellplätze**
Gebäude 4
 Innerhalb der Baugrenze ist die Errichtung eines Gebäudes mit einer max. Grundfläche von 65m² zulässig. Zulässig ist 1 Vollgeschoss. Die Höhe der baulichen Anlage darf max. 6,5 m über Erdgeschoss Gebäude 2 (Klostermühle) betragen.
 Für das Gebäude 4 sind nur Nutzungen zulässig, die dem besonderen Charakter der kulturhistorischen baulichen Anlagen entsprechen. Gemeint sind kunsthandwerkliche gewerbliche Einrichtungen, wie zum Beispiel Töpferei, Darstellung handwerklicher Traditionen in Ausstellungsform oder in praktischer Ausübung, Ausstellungsraum allgemein, Informationsraum Tourismus.
Stellplätze für SO1 und SO2

2. Grünfläche
 Auf der Grünflächezwischen SO1 und SO2, sollen straßenbegleitend insgesamt mind. 2 Bäume gepflanzt werden (siehe Pflanzenliste in der Begründung).

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Das Gehrecht auf der Fläche, die mit dem Planzeichen "für Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen" versehen ist, geht zugunsten der Allgemeinheit.
 Das Fahrrecht auf der Fläche, die mit dem Planzeichen "für Geh- und Fahrrechte zu belastende Flächen" versehen ist, geht zugunsten des Mittelweserverbandes.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen gem. §84 NBauO

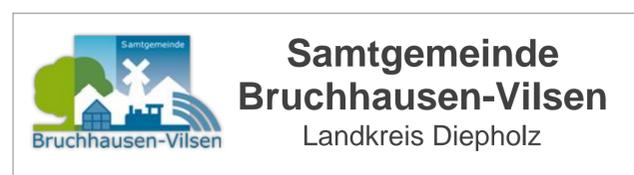
- Gebäude 1 (Domus)**
 Für die Fassade ist eine Putzoberfläche mit hellen Naturfarben mit teilweise, senkrechten Holzlamellen in hängender Bauweise zulässig. Der Anteil der Holzlamellen ist mit mind. 50% zulässig.
 Nordfassade: Davon abweichend ist die Nordfassade als Glasfassade mit einem Anteil von max. 60% zulässig. Im OG sind im Baukörper integrierte Balkone, im EG vorgesezte Terrassen zulässig.
- Gebäude 2 (Klostermühle)**
 Das Gebäude ist denkmalgeschützt. Der Neubau eines Vorbaus im Eingangsbereich ist zulässig.
- Gebäude 3 (Anbau)**
 Für die Fassade ist eine Putzoberfläche mit hellen Naturfarben zulässig.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
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 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
- Der räumliche Geltungsbereich der o.g. Maßnahme befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim (NEU)“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/34) "Klostermühle"

mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO
 im Verfahren gemäß § 13a BauGB



21. Januar 2016 M 1 : 1.000

planungsgruppe grün
 freiraumplanung umweltschutz
 28203 bremen kleinzettel 22
 rembertistraße 30 tel 0421/ 33752-0
 fax 0421/ 33752-33 mail bremen@pgg.de

28939 ovelgönne
 kleinzettel 22 tel 04737/ 8113-0
 fax 04737/ 8113-29 mail ineschmoor@pgg.de