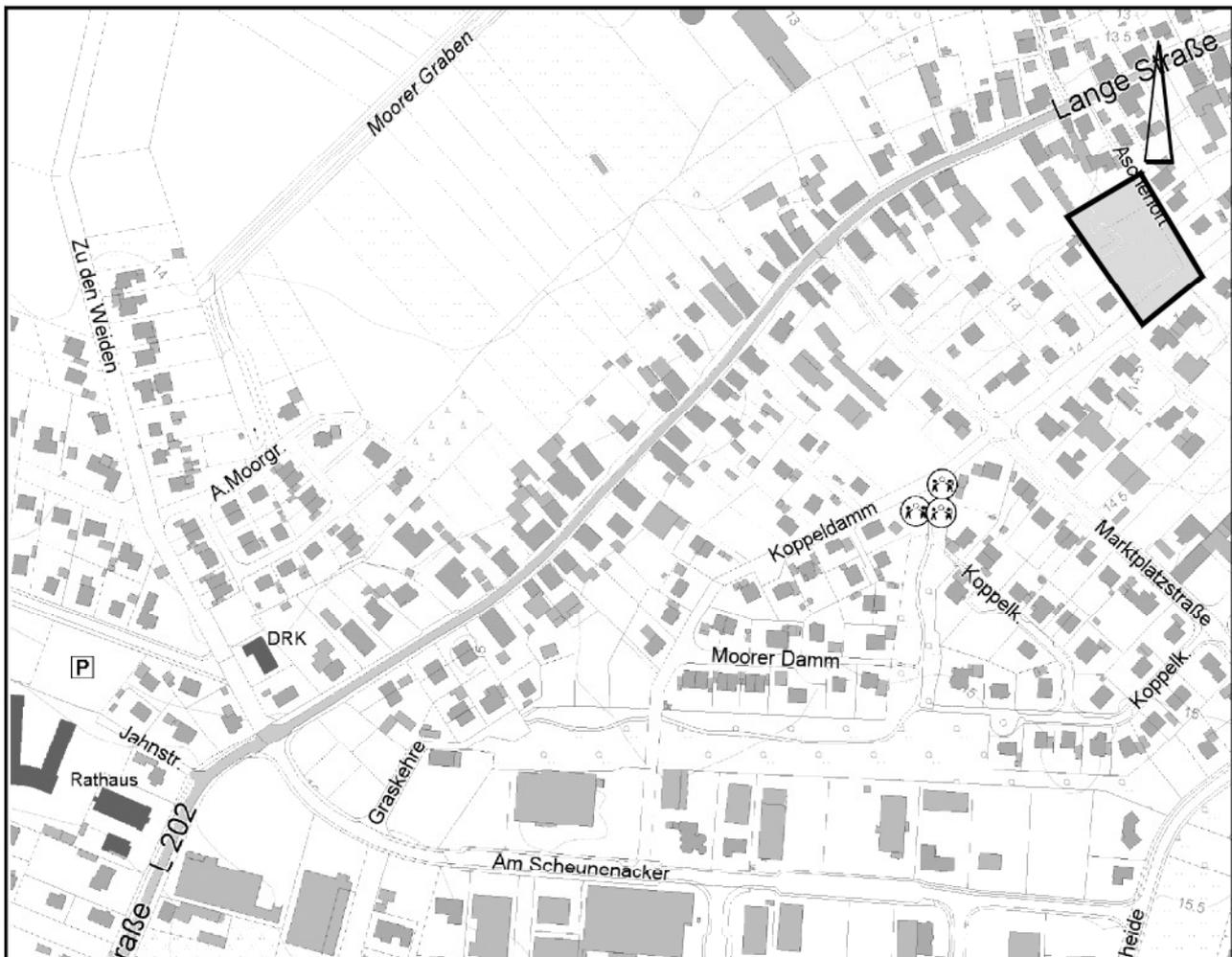


# Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

## Landkreis Diepholz

### 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 (16/22) "Auf der Koppel"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

November 2019

ENTWURF

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

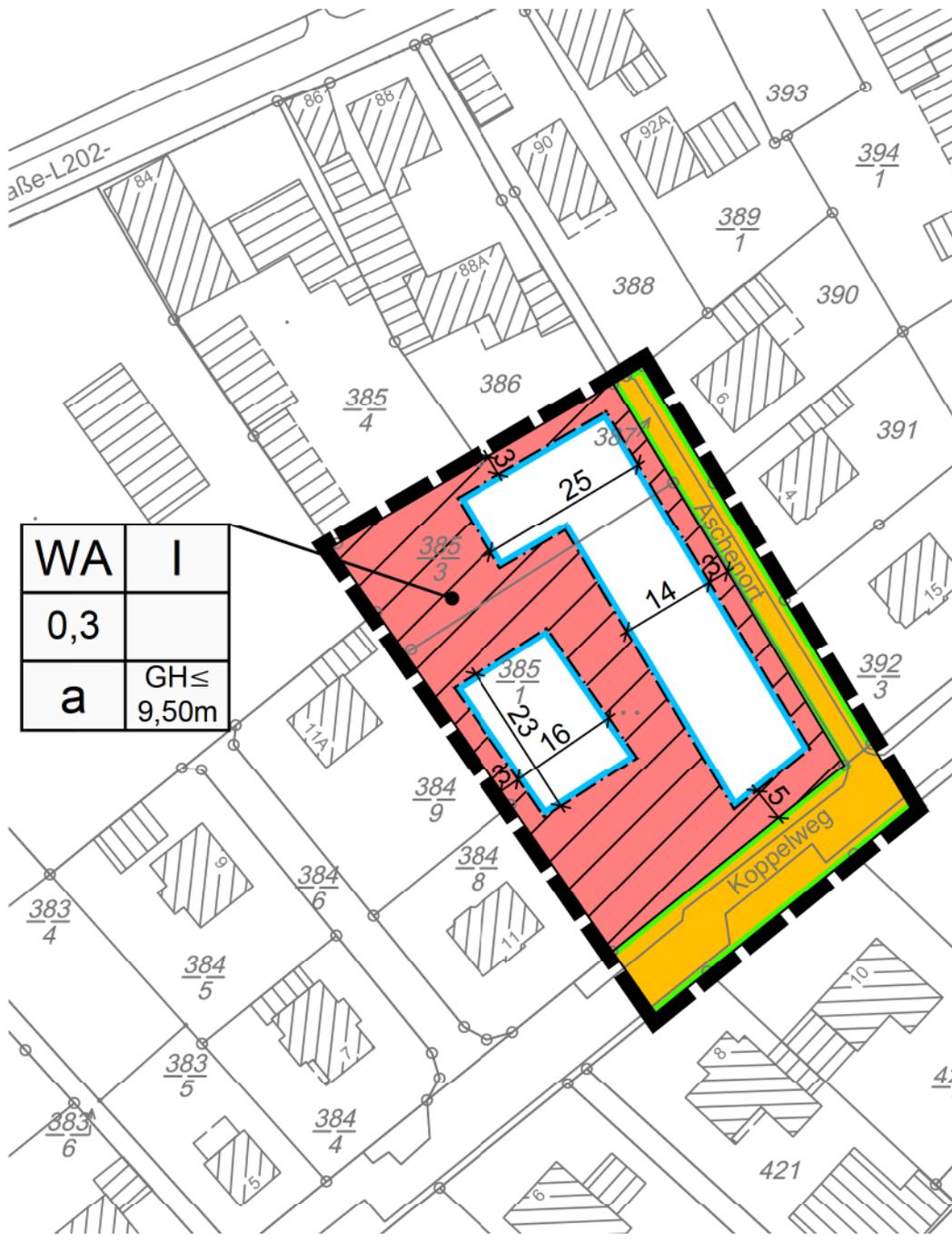
Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de





WA	I
0,3	
a	GH ≤ 9,50m

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$GH \leq 9,50m$  Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

## 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

- (1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 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. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Gebäudehöhe von 9,50 m, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Gebäudehöhe 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 Oberkante der Gebäude. Untergeordnete Anlagen wie z.B. Antennen sind bei der Gebäudehöhe nicht mitzurechnen.

## 3. Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 18 m nicht überschritten werden darf. Garagen und überdeckte Stellplätze werden bei der Berechnung der Gebäudelänge nicht miteingerechnet.

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

Innerhalb des gekennzeichneten Baugebietes wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Einzelhaus und 4 Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus begrenzt.

## 5. Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind nur Gehölze gemäß der Pflanzliste aus der Begründung zu verwenden.

## 6. Versickerung des Oberflächenwassers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das Oberflächenwasser der Wohngrundstücke ist auf denselben zur Versickerung zu bringen.

---

### 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)

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88)

**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)

# Örtliche Bauvorschriften

## 1. Geltungsbereich

Um bestimmte baugestalterische Absichten zu verwirklichen, wird gemäß § 84 Abs. 3 NBauO folgende örtliche Bauvorschrift für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Auf der Koppel“.

## 2. Dachneigung

Die Gebäude sind mit symmetrisch geneigten Dachflächen zu errichten. Die Dachneigung darf nicht weniger als 36° und nicht mehr als 60° betragen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO sowie Wintergärten, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, Dachgauben und Erker sowie Krüppelwalme und Grasdächer.

# Hinweise

## 1. 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.

## 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 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.

gezeichnet:	K. Heise					
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen					
Projektbearbeiter:	M. Domnik					
Datum:	04.11.2019	05.11.2019	07.11.2019	08.11.2019	28.11.2019	