

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/58)

"Sulinger Straße 36-48"

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



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

April 2020

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



Textliche Festsetzungen

1. Art der bauliche Nutzung

(1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₂, WA₃ und WA₄) sind von den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude (§ 4 (2) Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)

(2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₂, WA₃ und WA₄) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

(3) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA₁) ist die folgende ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens:

- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 (3) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bauliche Anlagen nur gemäß Planeinschrieb, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Höhe des gewachsenen Bodens der Baugrundstücke. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachhaut bzw. der Dachfirst. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 (3) und (4) NBauO sind nicht mitzurechnen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (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

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB wird den Allgemeinen Wohngebieten die abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) und (4) BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 20 m bei Einzelhäusern nicht überschritten werden darf.

5. Mindestgrundstücksgröße

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² je Baugrundstück festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₄ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf vier Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ und WA₃ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus begrenzt.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 (2) Nr. 21 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten im WA₃ belastet.

8. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist je Grundstück zu mindestens ¼ mit Baum- und Strauchgruppen in lockerer Anordnung aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Geeignete Arten können der nachfolgenden Pflanzliste entnommen werden. Um langfristig einen abwechslungsreichen Bestand zu erzielen, sind die Bepflanzungen durch einen Wechsel von dichten Strauchbeständen, Baum-Strauchgruppen und Baumgruppen von bis zu vier Hochstämmen vielfältig zu gestalten. Die Pflanzen werden lochversetzt in Abständen von ca. 1,5 m gepflanzt. Als Pflanzqualität sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher, Mindesthöhe 60-100 cm sowie Solitärbäume/ Solitärstammbüsche/ Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18/20 zu verwenden.

Die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten. Ausnahmen dürfen nur aus landespflegerischen Gründen erfolgen, zum Beispiel Herausnahme kranker Bestände. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte heimische Arten (als Solitärbäume, Solitärstammbüsche oder Hochstämmen) mit von einem Stammumfang von 18/20 nachzupflanzen.

Die verbleibende Restfläche ist als extensives Grünland zu pflegen. Es ist eine ein- bis zweimalige Pflegemahd (nicht vor Juli) durchzuführen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

	wissenschaftlicher Name	deutscher Name
Bäume	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Steileiche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>
<i>Corylus avellana</i>		Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>		Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>		Stechpalme
<i>Prunus spinosa</i>		Schlehe
<i>Rosa canina</i>		Heckenrose
<i>Salix aurita</i>		Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>		Gewöhnlicher Schneeball

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:	A. Kampen	A. Kampen	K. Heise			
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen	H.-J. Hinrichsen			
Projektbearbeiter:	M. Domnik	M. Domnik	M. Domnik			
Datum:	17.03.2020	02.04.2020	08.04.2020			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$TH \leq 4m$
 $GH \leq 10m$ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (TH = Traufhöhe, GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

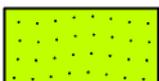


Baugrenze



überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

9. Grünflächen



Private Grünflächen

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



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

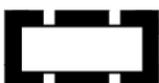
15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

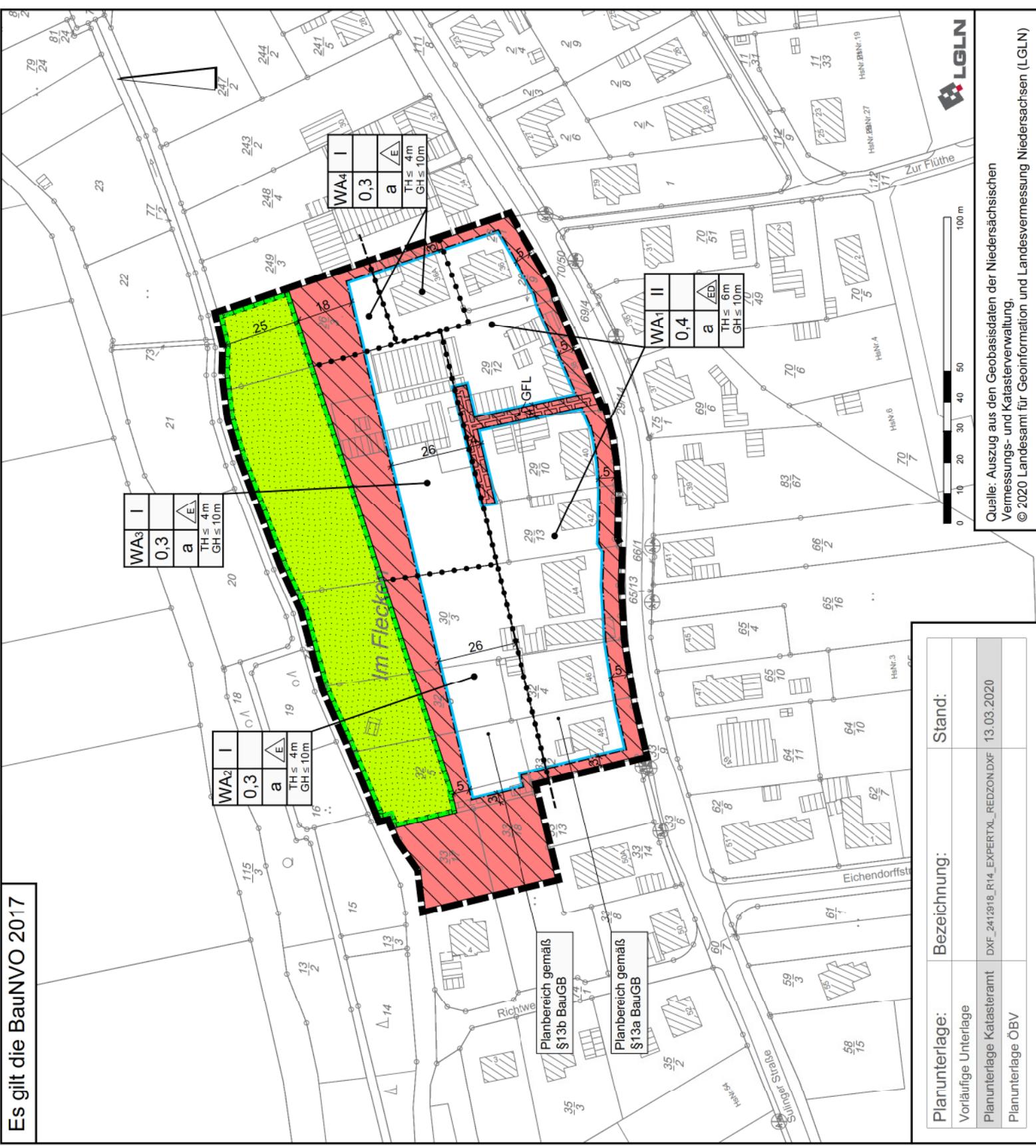


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlagen:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlagen Katasteramt	DXF_2412918_R14_EXPERTX_REDZOND.XDF	13.03.2020
Planunterlagen ÖBV		



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)