

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 diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben", 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 ausgeteilt.

(Siegel)

Bruchhausen-Vilsen, den Bürgermeister Der Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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). 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 (Siegel) Katasteramt Syke

Planverfasser

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

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel) Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
In diesem Zeitraum waren diese ausliegenden 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 (Siegel) Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen hat den Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" 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 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" ist damit am in Kraft getreten.

Bruchhausen-Vilsen, den (Siegel) Der Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" 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

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

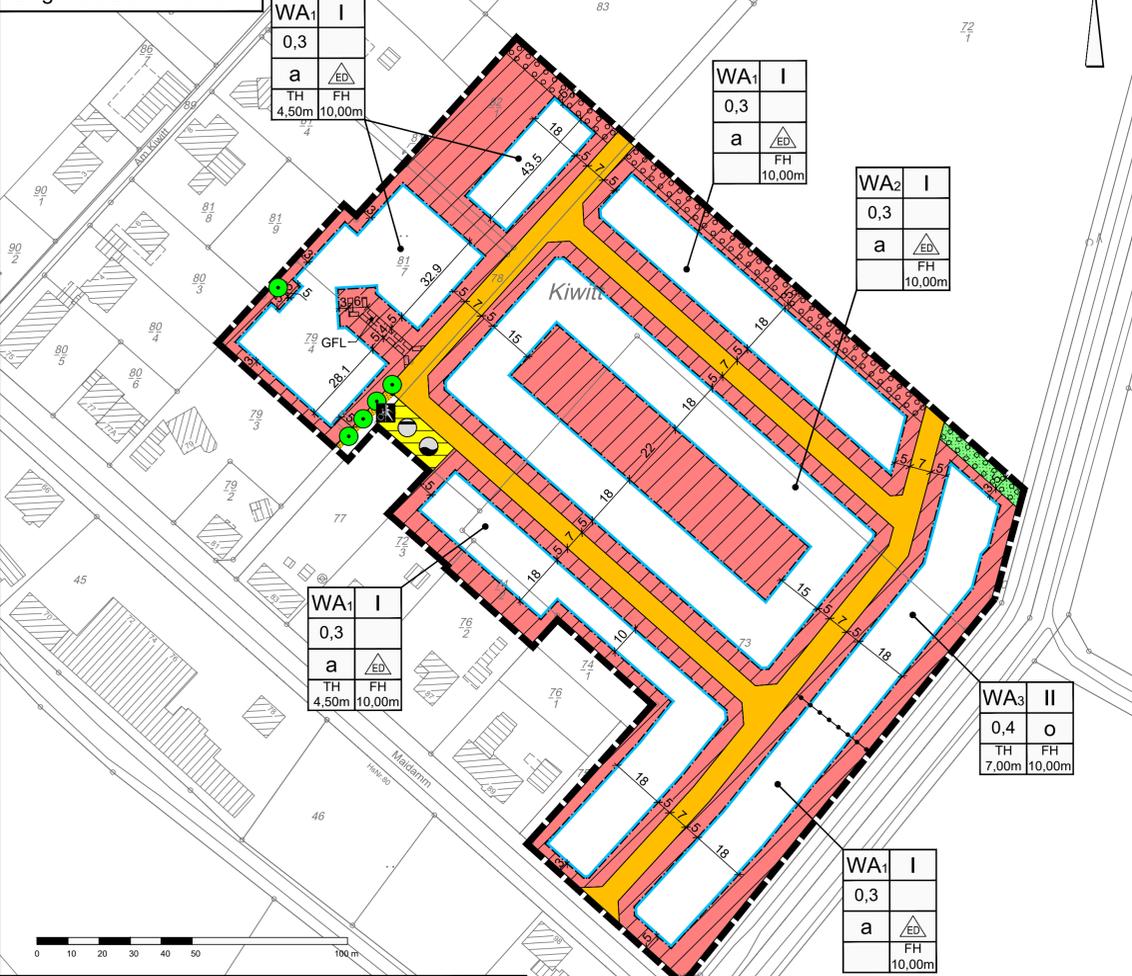
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	DXF_2799290_R14_EXPERTXL_REDZON.DXF	16.06.2021
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,50m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß TH= Traufhöhe, FH= Firsthöhe
FH 7,50m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Wasser
Zweckbestimmung: Abwasser

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

zu erhaltender Baum (genaue Lage wird zum Entwurfsstand vermessen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit und des Versorgungsträgers

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der bauliche Nutzung**
- (1) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁, WA₂ und WA₃) 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, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- (2) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA₁, WA₂ und WA₃) sind von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- (3) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen Wohn- und Schlaf-räume nur in den Vollgeschossen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet begrenzt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Trauf- bzw. Firsthöhe gemäß Einschrieb im Planfeld des Bebauungsplanes, gemessen zwischen der Unteren Bezugsebene und der festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhe zulässig. Untere Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn, der der nächsten Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche, gemessen in der Erschließungsstraßenmitte am nächstliegenden Punkt zum Gebäude in Fassadenmitte. Der obere Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Außenfläche der Dachstuhl bzw. der Dachfirst. Untergeordnete Anlagen im Sinne des § 5 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 NBauO sind nicht mitzurechnen.
- 3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- Gemäß § 9 Abs. 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**
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA₁ und WA₂) wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass eine Gebäudelänge von 25 m bei Einzelhäusern und maximal 12,50 m je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden darf.
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
- (1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- (2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf sechs Wohneinheiten pro Einzelhaus und drei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- (3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA₃ wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- 6. Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- (1) Das innerhalb der Flächen der Allgemeinen Wohngebiete von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist das anfallende Oberflächenwasser in Versickerungsmulden zu versickern. Als Notüberlauf wird § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser festgesetzt.
- (3) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Abwasser ist die Errichtung eines Pumpwerkes für den Schmutzwasserkanal zulässig.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 21 BauGB werden im Allgemeinen Wohngebiet WA₁ Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet.
- 8. Grünordnerische Festsetzungen**
- 8.1 Flächen mit Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
- Zur landschaftlichen Einbindung sind die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie die nördliche Öffentliche Grünfläche auf einer Breite von 5 m mit standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Gehölzauswahl (Laubsträucher Höhe: 50–100 cm) zu bepflanzen. Bauliche Anlagen sind innerhalb der Flächen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Sträucher	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Weiterhin ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein Obstbaum zu pflanzen. Geeignete Arten können der nachfolgenden Gehölzauswahl entnommen werden. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Apfelsorten	Birne
Blesterfelder Renette	Alexander Lucas
Krüggers Dickstiel	Clapps Liebling
Dülmener Herbstrosenapfel	Gellerts Butterbirne
Roter Jungferapfel	Köstliche von Charnau
Gestreifte Winterrenette	Pflaumen Mirabellen
Gloster	Graf Althans Reneklode
Grahams Jubiläumsapfel	Nancymirabelle
Roter Astrachan	Kirschen
Roter Münsterländer	Büttners Rote Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Große Schwarze Knorpelkirsche
Schöner aus Herrhut	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schöner aus Nordhausen	Köröser Weichsel

- 8.2 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch artgleiche Nachpflanzungen zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

- 1. 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 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben" der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen.
- 2. Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen**
- Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 2 NBauO sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, die keiner baulichen Nutzung unterliegen, dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzuliegenden Flächen wie z.B. Steine, Kies oder Holz sind unzulässig.

Hinweise

- 1. Denkmalschutz**
- Im Vorfeld der Erschließung des Plangebietes sollte eine harte Prospektion innerhalb der Planstraßen erfolgen. Sollten sich hierbei keine Hinweise auf vorhandene Funde oder Befunde von archäologischer Relevanz ergeben, kann in den folgenden Antragsverfahren auf eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung verzichtet werden. Bei einem positiven Ergebnis sind die Untersuchungsflächen innerhalb der Bauzonen nach der 10-Meter-Regel zu erweitern.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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. Bodenfund 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 bei Realisierung des Bebauungsplanes und der Baufeldfreimachung zu beachten. Die im Rahmen der Planung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von den auf UmsetzungsEbene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
- 4. Deichgeschütztes Gebiet**
- Das Plangebiet liegt im deichgeschützten Gebiet des Mittelweserverbandes. Unterhaltungspflichtig ist der Mittelweserverband. Für die Unterhaltung der Deiche werden die Flurstücke zu jährlichen Verbandsbeiträgen herangezogen.
- 5. Vorbelastungen**
- In südlicher Lage zum Plangebiet befindet sich die Eisenbahnstrecke Hoya – Syke. Beim Betrieb der Eisenbahninfrastruktur treten Lärmimmissionen auf, welche als Vorbelastung gelten und hinzunehmen sind. Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes bestehen nicht.

gezeichnet:	M. Witting	M. Witting	K. Heise	K. Heise	K. Heise	K. Heise
Projektleiter:	H.-J. Hinrichsen					
Projektbearbeiter:	A. Taudien	K. Kroop				
Datum:	15.06.2021	18.06.2021	24.06.2021	21.09.2021	28.09.2021	30.09.2021

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/69) "Am Wöpser Grenzgraben"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Übersichtsplan M. 1 : 5.000

September 2021 ENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3967
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de