

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/39) "Zu den Weiden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Bruchhausen-Vilsen, den 15.07.1997

*gez. Schwitz*  
Bürgermeister (Siegel)

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/39) "Zu den Weiden" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.01.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 16.12.1992

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Flur 1, 4, 13, 14, 17, Zuteilungskarte Flur 35  
Maßstab 1 : 1.000, 1 : 2.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 22.07.1985 - Nds. GVB. S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVB. S. 340).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.10.1992). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Syke, den 20.07.1997

*gez. Löff*  
Katasteramt Syke

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der PLANUNGSGRUPPE GRÜN, K. Spiegelhauer, Rembertstraße 30, 28203 Bremen

Bremen, den 13.11.1996

*gez. Löff*  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.09.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 22.11.1996 bis 30.12.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 15.07.1997

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 15.07.1997

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Anzeige**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 31.07.1997 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Entscheidung im Amtsbereich über die Gestaltung nicht geltend gemacht.

Diepholz, den 09.10.1997

*gez. Löff*  
Aufsichtsbehörde

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**LANDKREIS DIEPHOLZ**  
**GEMEINDE BRUCHHAUSEN - VILSEN**  
Gemarkung Bruchhausen - Vilsen (111)  
Flur 4

**ZEICHNERISCHE**  
**FESTSETZUNGEN**  
M. 1 : 1.000



**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist in der Verfügung vom 09.10.1997 (Az.: 33.33.33.33.33.33.33.33) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am 15.12.1997 beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom 1997 bis 1997 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 19.12.1997

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.1998

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bruchhausen-Vilsen, den 21.12.2004

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 19.12.1997 im Amtsbereich über die Gestaltung nicht geltend gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 19.12.1997 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 19.12.1997

*gez. Löff*  
Gemeindedirektor

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A) Auch ausnahmsweise nicht zulässige Nutzungen in den (WA) - Gebieten
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem § 4 Abs. 3 Nr. 2
  - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4
  - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5
- B) Unzulässige Nutzungen in den (MI) - Gebieten
- In den Mischgebieten (MI) sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Fossile Brennstoffe sind - mit Ausnahme von Gas - als Hauptbrennstoffquelle nicht zulässig.
3. **Traufhöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)
- Als Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes von aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, zu verstehen.
4. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 4.1 Auf einer Fläche von 15 % der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete und weiterhin auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dichtwachsend Sträucher zu pflanzen. Pro qm ist mindestens 1 Strauch zu verwenden. Mindestens je 7 m Länge der zeichnerisch festgesetzten Fläche (Gehölzstreifen) ist ein bis zu 20 m hoch werdender Baum zu pflanzen. Alle Gehölze müssen einheimisch und standortgerecht sein. Sie sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist zusätzlich zu der unter Punkt 4.1 und 4.3 genannten Pflanzpflicht mindestens 1 standortgerechter, einheimischer Laubbau pro Einzelhaus bzw. Doppelhaus bzw. pro 2 Häuser einer Hausgruppe zu pflanzen. Zwei derartige Bäume sind ab 4 Häuser einer Hausgruppe zu pflanzen und so fort. Im Falle von Doppelhäusern oder Hausgruppen ist der erste Baum auf dem südlichst gelegenen Grundstück des Doppelhauses oder der Hausgruppe zu pflanzen, der zweite Baum auf dem dritten Grundstück einer Hausgruppe und so fort. Ist kein südlichstes Grundstück zu ermitteln, wird entsprechend bzgl. des östlichst gelegenen verfahren. Statt eines derartigen Baumes können alternativ zwei einheimische, standortgerechte Obstbäume gepflanzt werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.3 Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene, östliche Hälfte der Straßenverkehrsfläche "Zu den Weiden" ist in gleichmäßigem Abstand von ca. 20 m mit 5 Bäumen zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.4 Auf der als Verkehrsgrün festgesetzten Fläche sind flächig und dichtwachsend bodendeckende, einheimische, standortgerechte Pflanzen (mindestens 1 Stück pro m²) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.5 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume mit Erhaltungsbindung sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.6 **Zuordnung gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):**  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Verkehrsgrün, von Sträuchern und von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Teil der jeweiligen Baugrundstücke, Grünfläche bzw. der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen.
5. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO):  
Auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen entspr. § 23 Abs. 5 BauNVO ab einer Höhe von mehr als 0,80 m nicht zulässig.

- HINWEISE**
1. **Ersatzmaßnahmen:** Zusätzlich zu den unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen als Ausgleich für den in Natur und Landschaft erfolgten Eingriff sowie zu der sich aus § 14 Abs. 2 NBauO ergebenden Verpflichtung zur Anlage von Grünflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sollen durch außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführende Maßnahmen die Belange der Natur und des Landschaftsbildes berücksichtigt werden.
- Die Ersatzfläche befindet sich entlang des Moorer Grabens, beginnend rund 100 m nördlich des Geltungsbereiches mit Flurstück 38 an Flurstück 100 der Flur 35. Auf einer Länge von 657 m mit Ausnahme der Überfahrten soll auf der der Wegeparzelle gegenüberliegenden, südlichen Seite eine mehrstufige, naturnahe Baum-/Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Sträuchern angelegt werden. Diese außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführende und im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan näher erläuterte Ersatzmaßnahme ist der zulässigen Grundfläche der Eingriffsgrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete sowie der im Eingriffsbereich liegenden Erschließungsstraße zuzuordnen.
- Weiterhin ist auf den ersten 400 m mit einer naturnahen Gestaltung ein Wasserrückhalte- und Versicherungsbereich zu schaffen. Diese Maßnahme ergibt sich über die Erfordernisse dieses Bebauungsplans hinaus durch Oberflächenabflüsse mehrerer Bebauungsgebiete, welche die derzeitige Aufnahmekapazität der Vorflut übersteigen.
2. **Bodenfunde:** Werden beim Vollzug der Planung Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser entdeckt, die Anlaß zu der Vermutung geben, daß es sich um Kulturdenkmale handelt (Bodenfunde), ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.
- Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978 - Nds. GVB. S. 512).
3. **Außerkräfttreten:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (16/39) "Zu den Weiden" erstreckt sich auch auf Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße / Auf der Loge" (neu). Diese Teilbereiche treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 4 (16/39) "Zu den Weiden" außer Kraft.
4. **BauNVO:** Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgeblich.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Für diesen Bebauungsplan ist die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 maßgebend.

**I. BESTANDSANGABEN**

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks- bzw. Eigentums-grenze mit Grenzmaß

Wohngebäude mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude, Garage, Nebengeb.

**II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Grundflächen-zahl         | Geschoßflächen-zahl                     |
| Traufhöhe                 | Bauweise                                |

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

| I   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|
| 0,3 | Grundflächenzahl                                                              |
| 0,4 | Geschoßflächenzahl                                                            |
| TH  | Maximal zulässige Traufhöhe, bezogen auf Oberkante Öffentliche Verkehrsfläche |

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

| o   | Offene Bauweise                                        |
|-----|--------------------------------------------------------|
| ED  | Offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| --- | Baugrenze                                              |
| --- | Überbaubare Grundstücksfläche                          |

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| --- | Öffentliche Straßenverkehrsfläche                     |
|-----|-------------------------------------------------------|
| --- | Straßenbegrenzungslinie                               |
| --- | Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |

**F** Zweckbestimmung FUSSWEG

**VB** Zweckbestimmung VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

..... Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**---** Öffentliche Grünfläche

**---** Zweckbestimmung PARKANLAGE

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

| o | Anpflanzen Bäume                                                                         |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------|
| o | Erhaltung Bäume                                                                          |
| o | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| o | Anpflanzen Bäume                                                                         |
| o | Anpflanzen Sträucher                                                                     |
| o | Sonstige Bepflanzung: Verkehrsgrün                                                       |

**Sonstige Planzeichen**

**== GFL** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen, hier Darstellung von schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**== L** Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen, hier Darstellung von schmalen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**---** Teilfläche mit Ausschluss baulicher Anlagen und Einrichtungen entspr. § 23 Abs. 5 BauNVO mit einer Höhe von mehr als 0,80 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Kennzeichnung**

Sichtfläche (Grundlage für Nr. 5 der textlichen Festsetzungen)

*Handwritten signature: chaf*

**Gemeinde Bruchhausen-Vilsen**  
Landkreis Diepholz  
**Bebauungsplan Nr. 4 (16/39)**  
**"Zu den Weiden"**

Lageplan im Maßstab 1 : 5.000

**Hinweis:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 (16/39) "Zu den Weiden" erstreckt sich auch auf Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße / Auf der Loge (NEU)". Diese Teilbereiche treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 4 (16/39) "Zu den Weiden" außer Kraft.

Maßstab 1 : 1.000

rembertstraße 30  
28203 bremen

k. spiegelhauer  
Tel. 0421 326265  
Fax 0421 326971

**grün**  
treuehaltender  
landschafts  
architekt bda