Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56,97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Bruchhausen-Vilsen diesen Bebauungsplan Nr. 4 (16/45) "Schloßweide", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Bruchhausen-Vilsen, den 29.04.1998

gez. Schmitz — Bürgermeisterin — (Siegel) — gez. i.V. Koppe — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.10.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/45) "Schloßweide" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.1993 ortsüblich bekannt gemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.04.1998

gez. i.V. Koppe
Gemeindedirektor

(Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: RFK 0055 A-D
Gemarkung: Bruchhausen-Vilsen Flur: 13, 33
Maßstab 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.08.1993 - und für die Flurstücke 3/11, 3/12, 3/13 und 3/7 Stand vom 16.12.1996). 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.

(Siegel)

Syke, den 29.04.1998 — Katasteramt Syke gez. i.A. Höff
—Unterschrift—

Planverfasser

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

Bremen, den 15.12.1997

—(K. Spiegelhauer)—
—(Planverfasser)—

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.12.1997 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 16.01.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.01.1998 bis 23.02.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.04.1998

gez. i.V. Koppe
Gemeindedirektor

(Siegel)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bruchhausen-Vilsen, den 29.04.1998

gez. i.V. Koppe
Gemeindedirektor

(Siegel)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am __.__.199__ angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ...... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

.............., den __.__.199__

Aufsichtsbehörde

—(Unterschrift)—

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom __.__.199__ (Az.: ......) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am __.__.199__ beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/Maßgaben vom __.__.199__ bis __.__.199__ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.199__ ortsüblich bekanntgemacht.

Bruchhausen-Vilsen, den __.__.199__

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

~~Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens~~ Der Beschluß gem. § 10(1) BauGB des Bebauungsplans ist gemäß § 10(3)BauGB am 22.07.1998 ~~im Amtsblatt~~ in der Kreiszeitung für den Landkreis Diepholz bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 22.07.1998 rechtsverbindlich geworden.

Bruchhausen-Vilsen, den 23.07.1998

gez. i.V. Koppe
Gemeindedirektor

(Siegel)

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 23.07.1999

i.V. gez. Koppe
—Gemeindedirektor—

(Siegel)

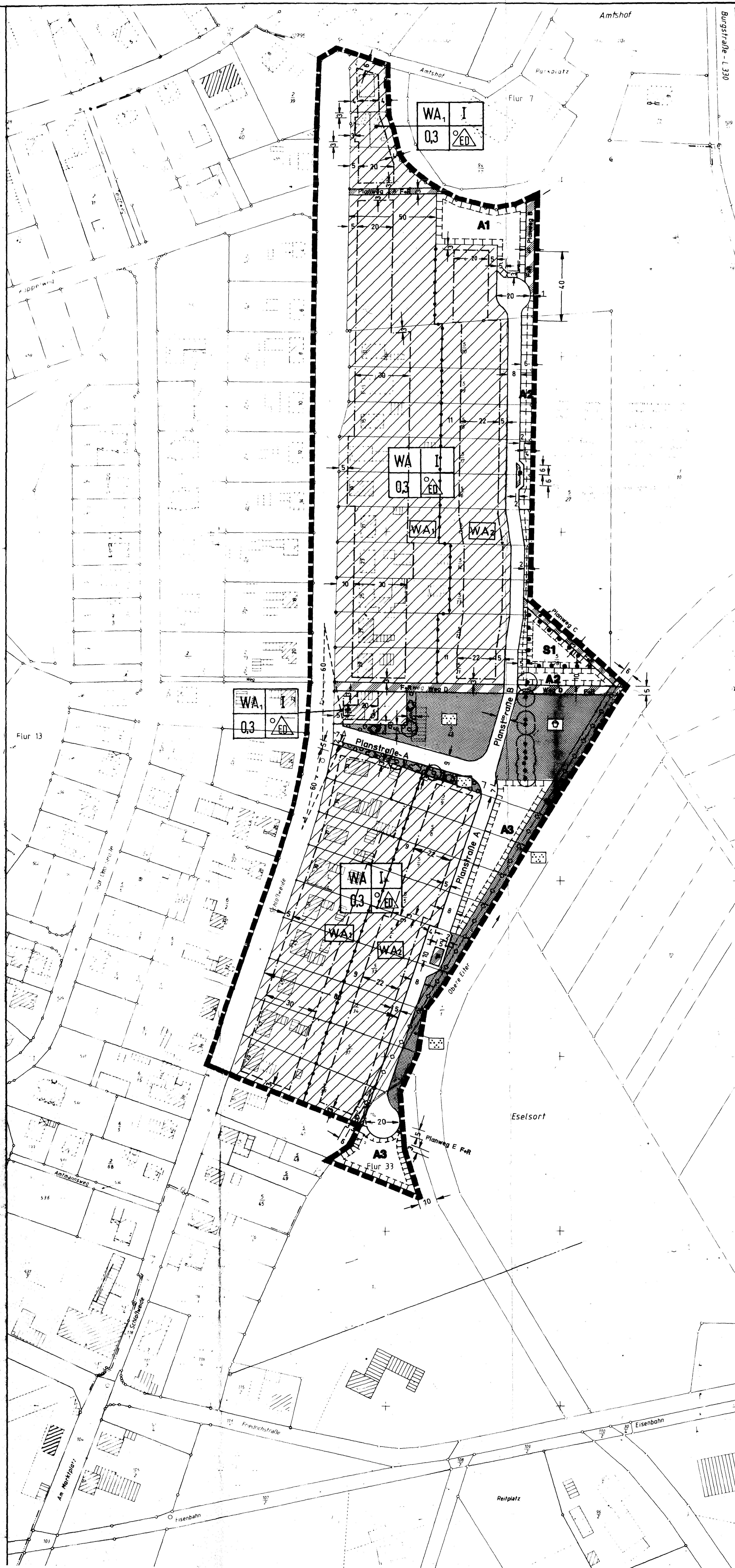
Mängel der Abwägung

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

Bruchhausen-Vilsen, den 25.07.2005

gez. Wiesch
—Gemeindedirektor—

(Siegel)



LANDKREIS DIEPHOLZ
GEMEINDE BRUCHHAUSEN-VILSEN

Gemarkung Bruchhausen-Vilsen
Flur 13,33 RFK 0055 A-D
Maßstab 1:1000
B-Plan VI 1016/93

Zeichnerische Festsetzungen

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. Eigentumsgrenze mit Grenzmahl
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude, Garage, Nebengeb.

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundflächenzahl	Bauweise

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift/Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift/Ausfertigung / beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung der/des B-Plan Nr. 4(16/45) „Schloßweide" (genaue Bezeichnung des Schriftstückes) übereinstimmt. Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei ___ (Behörde) erteilt.

Br.-Vilsen, den 07.03.1998
Samtgemeinde Bruchhausen-Vilsen
Der Gemeindedirektor
Im Auftrag

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) — s. textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,3 — Grundflächenzahl

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

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

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche — s. textliche Festsetzungen Nr. 6.2
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung FUSS- und RADWEG
- P — Zweckbestimmung ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

Hauptversorungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Versorgungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen; Trinkwasserhauptversorgungsleitung — s. textliche Festsetzungen Nr. 4, 6.3

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

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung SPIELPLATZ
- Zweckbestimmung PARKANLAGE

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A1 bis A3 — Zweckbestimmung: Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft — s. textliche Festsetzungen Nr. 5.1; 5.2; 5.3
- S1 — Zweckbestimmung: Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft — s. textliche Festsetzungen Nr. 5.4

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)

- Erhalten Bäume — s. textliche Festsetzungen Nr. 6.1
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen Bäume — s. textliche Festsetzungen Nr. 6.4
- Anpflanzen Sträucher — s. textliche Festsetzungen Nr. 6.4
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — s. textliche Festsetzungen Nr. 6.5

Sonstige Planzeichen

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) — s. textliche Festsetzungen Nr. 3
- 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)

Kennzeichnung

- Sichtfläche (gemäß RAS-K-1 *Richtlinien für die Anlage von Straßen*, Ausgabe 1988)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- Satzung -
(§§ 56, 97 UND 98 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

§ 1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gelten innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 4(16/45) "Schloßweide".

§ 2 Dächer

Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 25 ° betragen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit nach § 91 Abs. 3 NBauO begeht, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **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):
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5

B) Zulässige Grundfläche im WA_2-Gebiet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den mit WA_2 festgesetzten Baugebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

2. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs.1 Nr. 23 BauGB)

Fossile Brennstoffe sind - mit Ausnahme von Gas - als Hauptbrennstoffquelle nicht zulässig.

3. **Leitungsrecht**

Das festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers

4. **Versorgungs-Hauptwasserleitung**

Innerhalb des 6 m breiten Schutzstreifens der Versorgungs - Trinkwasserhauptleitung dürfen keine Gebäude errichtet, keine Bäume und hochwachsende Sträucher gepflanzt und sonstige Einwirkungen wie Aufhöhungen, Abtragungen oder Ausschachtungen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb beeinträchtigen.

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

5.1 **A1** Die in der Planzeichung mit **A1** gekennzeichneten Ausgleichsflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Entwicklungsziel "naturnaher Laubwald" flächendeckend (mind. 1 Stück je 2,5 m²) mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Der Randbereich ist in einer mittleren Breite von 4 m als Waldrand mit Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Größe (bis 25 m hoch werdend) zu bepflanzen. Zu den Grenzen ist ein Pflanzabstand von mind. 2 m einzuhalten.
Der innere Bereich ist mit Bäumen 1. Größe (über 25 m hoch werdend), 2. Größe und Sträuchern im Verhältnis von 1 : 2 : 5 zu bepflanzen.
Vorhandene standortheimische gesunde Gehölze - mit Ausnahme von Weiden und Pappeln - sind zu erhalten.

5.2 **A2** Die in der Planzeichung mit **A2** gekennzeichneten Ausgleichsflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Entwicklungsziel "naturnaher Waldrand" flächendeckend mit standortheimischen Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Größen (bis 25 m hoch werdend) - mind. 1 Gehölz je 2,25 m² - zu bepflanzen. Zu den Grenzen ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten.
Vorhandene standortheimische gesunde Gehölze - mit Ausnahme von Erlen, Weiden und Pappeln - sind zu erhalten.

5.3 **A3** Die in der Planzeichung mit **A3** gekennzeichneten Ausgleichsflächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mit dem Entwicklungsziel "Auewald" flächendeckend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Der Randbereich ist in einer mittleren Breite von 4 m als Waldrand überwiegend mit Sträuchern und einzelnen Bäumen 2. Größe (bis 25 m hoch werdend) - mind. 1 Gehölz je 2,25 m² - zu bepflanzen. Zu den angrenzenden Verkehrsflächen ist ein Pflanzabstand von mind. 2 m, zum Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitung von mind. 1 m einzuhalten.
Der innere Bereich ist mit mind. 1 Gehölz je 2,25 m², überwiegend mit Bäumen 1. und 2. Größe - vorrangig mit Eichen und Eschen - zu bepflanzen. Es sind Bäume 1. Größe : Bäume 2. Größe : Sträuchern im Verhältnis 1 : 2 : 5 zu verwenden.

5.4 **S1** Die in der Planzeichung mit **S1** gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, von Natur und Landschaft ist mit dem Schutzziel "naturnaher Laubwald" zu pflegen. Die vorhandenen standortheimischen Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Bäume 1. Größe dürfen nicht gefällt oder beseitigt werden; sie sind gleichartig zu ersetzen. Bäume 2. Größe und Sträucher bleiben der Eigenentwicklung überlassen.

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

6.1 Die als zu erhalten dargestellten Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB) sind artgerecht zu pflegen; bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen im Nahbereich vorzunehmen.

6.2 In den mit Planstraße A und B gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in ungleichmäßigen Abständen je 100 m Straßenlänge 5 großkronige, standortheimische Laubbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Je Baum ist dauerhaft eine Pflanzscheibe von mind. 4 m² von Versiegelung und bodenverdichtender Nutzung freizuhalten und flächig mit mind. 1,5 Gehölzen je m² zu bepflanzen.

6.3 Der Bereich des Schutzstreifens der Versorgungs-Trinkwasserhauptleitung ist durch Landschaftsrasen mit hohem Kräuteranteil zu begrünen.

6.4 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) sind flächendeckend mit mind. 1 Gehölz je 1 m² als dichte Sichtschutzpflanzung aus standortheimischen Sträuchern (85 %) und Bäumen 2. Größe (15 %) zu bepflanzen.

7. **Zuordnung gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):**

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Sträuchern und Bäumen sowie die festgesetzten anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind Teil der jeweiligen Grünflächen, der Öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Ausgleichsmaßnahmen den durch die Planstraßen A und B neu erschlossenen Grundstücken zugeordnet.

8. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, welche sich durch die Kennzeichnung der Sichtflächen in der Planzeichnung ergeben, sind bauliche Anlagen und Einrichtungen entspr. § 23 BauNVO ab einer Höhe von mehr als 0,80 m, bezogen auf die nächstgelegene Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, nicht zulässig.

HINWEISE

1. 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. GVBl S.512).
2. BauNVO: Für diesen Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 1990 (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) maßgebend.
3. Gewässerrandstreifen: Nach der Satzung des Mittelweserverbandes ist entlang der Oberen Eiter ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen von der Bepflanzung mit Büschen, Bäumen und Sträuchern, sowie von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten.
4. Grünordnungsplan: Einzelheiten bezüglich der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Entwicklung und Gestaltung bzw. Begrünung der im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sowie zum Erhalten von Bäumen sind in dem zu die-sem Bebauungsplan gehörigen Grünordnungsplan dargelegt.
Die darin zur Verwendung empfohlenen Gehölzarten sind in der nachfolgenden Liste aufgeführt.

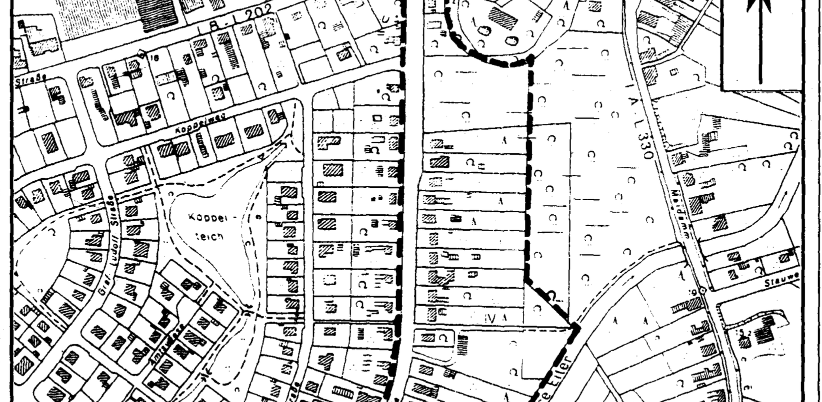
botanischer Name	deutscher Name	botanischer Name	deutscher Name
BÄUME 1. Größe	**(über 25 m hoch werdend)**	**STRÄUCHER**	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia cordata	Winterlinde	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa canina	Hundsrose
BÄUME 2. Größe	**(bis 25 m hoch werdend)**	Salix aurita	Öhrweide
Acer campestre	Feldahorn	Salix cinerea	Grauweide
Alnus glutinosa	Erle	Salix purpurea	Purpurweide
Betula pendula	Birke	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche		
Salix caprea	Salweide		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Gemeinde Bruchhausen-Vilsen

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 4 (16/45)
"Schloßweide"

(mit örtlichen Bauvorschriften)



Lageplan im Maßstab 1 : 5.000

Hinweis: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/45) "Schloßweide" erstreckt sich auch auf Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 (16/19) "Amtsgericht". Diese Teilbereiche treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 4 (16/45) "Schloßweide" außer Kraft.

Maßstab 1 : 1.000

rembertistraße 30
28203 bremen
k. spiegelhauer
Tel 0421 326265
Fax 0421 326971

planungsgruppe
grün
freischaffender landschaftsarchitekt bdla