

Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“

mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorabzug

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Planfassung zur öffentlichen Auslegung

gemäß VA-Beschluss vom 09.06.2016

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Teilaufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 56 „Schützenholz“ der Stadt Visselhövede in den betroffenen Teilflächen aufgehoben.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 3 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen Zufahrten und Leitungen für die Erschließung der Flurstücke 27/29 und 27/30 angelegt bzw. verlegt werden. Die Zulässigkeit von Parkwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Grüngürtel“ bleibt davon unberührt.

§ 4 Vorkehrungen des Immissionsschutzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen Außenwände, Fenster und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen den gemäß DIN 4109 zu ermittelnden Schalldämm-Maßen entsprechen.
- 3.2 In dem zeichnerisch dargestellten Bereich sind die Grundrisse der Wohngebäude so anzuordnen, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der Nordseite liegen. Soweit dies nicht möglich ist, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.



Vorabzug

- 3.3a Entlang der südlichen Grundstücksgrenze an der Bahnhofstraße ist bauliche Abschirmung in einer Höhe von 1,8 m zu errichten (massive Mauer, Nebenanlagen o.Ä.)
- 3.3b Außenwohnbereiche in Form von Terrassen sind in dem zeichnerisch dargestellten Bereich nach Norden auszurichten. Andernfalls ist durch geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.
- 3.4 Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

§ 5 Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzqualität gemäß Begründung).

§ 6 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang ist ein Baum gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle nachzupflanzen (Stammumfang 18/20 cm).

B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Visselhövede.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den Hauptbaukörpern sind nur geeignete Dächer mit einer Neigung von mindestens 30 ° zulässig.
- (2) Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“ und „anthrazit“ zulässig. Dachsteine mit glänzender oder engobierter Oberfläche werden nicht zugelassen.



Vorabzug

- (3) Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbregister wie folgt definiert:
- a) „rot“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (koralenrot) samt Zwischentönen;
 - b) „rot-braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot) und 8012 (rotbraun) samt Zwischentönen;
 - c) „braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun) und 8016 (mahagonibraun) samt Zwischentönen sowie
 - d) „anthrazit“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 7016 (antrazithgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (grafitgrau), 8019 (graubraun) und 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen.
- (4) Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Dachgauben) sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

§ 3 Einfriedigungen

Die Höhe der Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf – soweit es sich nicht um die gemäß Ziff. 3.3a im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzmauer handelt – maximal 1,20 m betragen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Visselhövede in Kraft.



Vorabzug

C Hinweise

- (1) Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548).
- (2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fort-pflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Fällarbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachbüro ökologisch zu begleiten.
- (3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde ge-macht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unte-ren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Visselhövede angezeigt werden.