

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen



Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
1 ED,0	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Offene Bauweise

Sonstige Planzeichen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Zahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Nebenanlagen und Garagen

In den nicht überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO erst in einem Abstand von 3,00 m, gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen

Im Plangebiet sind pro Baugrundstück jeweils 2 mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei der Qualität der Einzelbäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels mindestens zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick o.ä.) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den §§ 80 und 84 NBauO)

Dächer

Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° zulässig. Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine und Dachziegel in den Farbtönen "rot", "rotbraun", "braun", "anthrazit" und "dunkelgrün" zulässig. Dachsteine und Dachziegel mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen. Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen. Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbregister wie folgt definiert:

"rot":
2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karmisrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot) samt Zwischentönen
"rotbraun":
3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 8012 (rotbraun) samt Zwischentönen
"braun":
8002 (eigenbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rebraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun) samt Zwischentönen
"anthrazit":
7016 (anthrazitgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (graphitgrau), 8019 (graubraun), 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen
"dunkelgrün":
6002 (teubgrün), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6008 (tannengrün), 6028 (kieferngrün) samt Zwischentönen

Hinweis: Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

2. Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 I.V.M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER

NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND
KATASTERVERWALTUNG,



© 2016
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES-
VERMESSUNG NIEDERSACHSEN,
REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND JULI 2016). 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.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

PLANVERFASSER

4. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

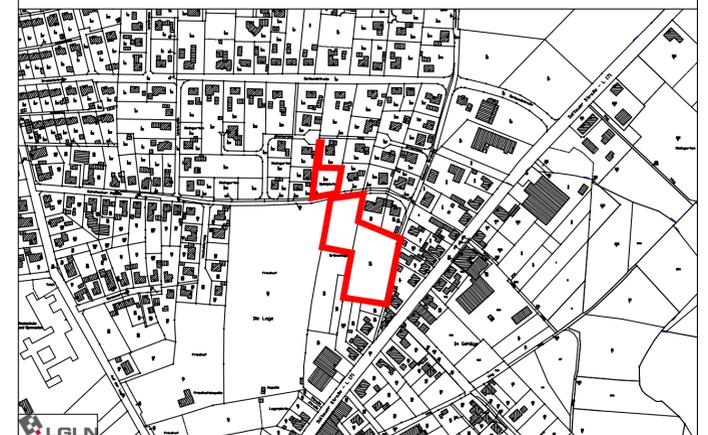
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 80 MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN _____

RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT VISSLHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "Heelsener Kirchweg"

mit örtlichen Bauvorschriften

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 34
"Schwitscher Straße"

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand: 07.02.2017