

# Stadt Visselhövede

Ortschaft Kettenburg

## Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“

mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

### Textliche Festsetzungen (Geänderter Entwurf)

Planfassung zum erneuten Auslegungsbeschluss

(Stand: 07.09.2020)

**Hinweis:** Der Planentwurf und die Begründung wurden nach Durchführung der öffentlichen Auslegung geändert. Die Änderungen sind in der vorliegenden Fassung der textlichen Festsetzungen durch Randmarkierung gekennzeichnet und farbig markiert.

#### A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

##### § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

**Hinweis:** Die Festsetzung der Planfassung zur öffentlichen Auslegung (Stand: 14.07.2020) zur Mindestgröße der Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird ersatzlos gestrichen.

- (2) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

##### § 2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- (1) In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen auf der Ostseite der Gemeindestraße ist die vorhandene Weißdornhecke dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern und durch Nachpflanzungen gleicher Gehölzart zu ergänzen (Pflanzqualität: 2 x verpfl. Sträucher 100-150 cm; Abstand max. 1,2 m). Etwaige Abgänge sind zu ersetzen.



(2) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Baugrundstück mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Zu verwenden sind folgende Baumarten:

a) Hoch- oder halbstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (Stammumfang mind. 12/14 cm), beispielsweise:

Apfel: Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Boskop, Gravensteiner, Winterprinz u.a.

Birnen: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charbeu, Conference u.a.

Steinobst: Bühlers Frühzwetschge, Ontariopflaume, Reneclode, Knorpelkirsche u.a.

b) Standortheimische, klein- bis mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 12-14 cm), beispielsweise:

Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Salweide (*Salix caprea*), Sandbirke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* und *monogyna*), Wildapfel (*Malus sylvestris*) u.a.

Die Bäume sind durch den jeweiligen Eigentümer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der o.g. Qualität zu ersetzen.

(3) In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Osten und Süden des Plangebiets ist eine dreireihige Strauchhecke aus standortheimischen, 2 x verpflanzten Laubsträuchern der Sortierung 60-100 cm im Abstand von max. 1,2 m anzupflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise folgende Gehölze:

Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Wildrose (*Rosa canina*) in gleichmäßiger Mischung sowie Haselnuss (*Corylus avellana*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) in geringer Anzahl.

Die Gehölze sind durch die Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, anzupflanzen und durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen sowie durch den jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand als freiwachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. ~~Die Sträucher sind im Turnus von 8 bis 15 Jahren „auf den Stock“ zu setzen.~~ Abgängige Gehölze sind in der o.g. Qualität zu ersetzen.

(4) Sofern die Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit in dem Zeitraum vom 1. April bis 15. Juli eines jeden Jahres erfolgt, muss das Plangebiet auf den Besatz von Bodenbrütern untersucht werden.

### § 3 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser ist zulässig.



#### § 4 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb von 20 m ab westlicher Grenze des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern zum Schutz vor Gewerbelärm so zu gestalten, dass die Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen, die geöffnet werden können, auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
- (2) Von den Anforderungen unter Ziff. 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis gemäß TA-Lärm erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte geringere Lärmpegel vorliegen.

### B Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Bestimmungen)

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

#### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“, Ortschaft Kettenburg, der Stadt Visselhövede.

#### § 2 Dächer von Hauptbaukörpern

- (1) Auf den Hauptbaukörpern sind nur Sattel- und Walmdächer mit gleicher Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 30°.
- (2) Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Dachsteine mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen.

Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbregister wie folgt definiert:

- a) „rot“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karminrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) samt Zwischentönen;
  - b) „rot-braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 3003 (rubinrot), 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;
  - d) „anthrazit“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau), 7016 (antrazithgrau), 7022 (umbragrau), 7024 (grafitgrau) und 8019 (graubraun) samt Zwischentönen sowie
  - e) „dunkelgrün“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tannengrün) und 6028 (kieferngrün) samt Zwischentönen.
- (3) Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen i.S.v. § 5 Abs. 3 NBauO (z.B. Dachgauben) sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.



### § 3 Fassaden der Hauptbaukörper

Die Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung sind zu mindestens 65 % der Ansichtsflächen als Sichtmauerwerk oder als Ausmauerung von Fachwerkkonstruktionen im Farbton in „rot“ bis „rot-braun“ auszuführen (Farbtöne gemäß § 2, Ziff. 2 dieser Satzung).

**Hinweis:** Für die Ausführung der Dächer und Außenwände von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gibt es keine baugestalterischen Anforderungen.

### § 4 Einfriedigungen

(1) Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen dürfen in einer Höhe von maximal 1,00 m und nur in folgenden Materialien errichtet werden:

- a) Mauern in Sichtmauerwerk im Farbton in „rot“ bis „rot-braun“ (siehe § 2, Ziff. 2 dieser Satzung),
- b) Trockenmauern aus Natursteinen (sog. Friesenwälle),
- c) sichtdurchlässige senkrecht strukturierte Holzzäune und
- d) Laubhecken aus regionaltypischen Gehölzen

Einfriedigungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks-, oder Holzoptik vortäuschen, sind nicht erlaubt.

(2) Für die Einfriedigungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den gemäß § 2.3 der bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegenden Strauchhecken nur sichtdurchlässige Maschendraht, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.

### § 5 Grundstücksfreiflächen

Die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein. Oberflächenbefestigungen oder -bedeckungen mit Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht-pflanzlichen Materialien sind nur bis zu einer Größe von 25 qm pro Grundstück zulässig.

### § 6 Ordnungswidrigkeiten

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

### § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“, Ortschaft Kettenburg, der Stadt Visselhövede im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.



## C Hinweise

- (1) Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- (2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG). Diese hat der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten.
- (3) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf die Vorbelastung des Gebiets hingewiesen: Es können temporär Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Flächen auftreten und mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Veranstaltungen im Freibereich der Schützenhalle ist zu rechnen. Außenwohnbereiche im Westen des Plangebiets sollten durch Nebenanlagen oder Lärmschutzwände abgeschirmt werden.
- (4) Aufgrund fachrechtlicher Bestimmungen sind folgende Bodenfunde meldepflichtig, sofern diese bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden:
  1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Visselhövede angezeigt werden.
  2. Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche sowie Abfallablagerungen sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
  3. Beim Fund von Kampfmitteln (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die Polizeidienststelle Visselhövede, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.
- (5) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Visselhövede (Bauamt im Obergeschoss), Marktplatz 2, 27374 Visselhövede, während der Dienstzeiten eingesehen werden.