

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenvordnung v. 1990)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete

MI

Mischgebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P= Privatweg, F+R= Fuß- und Radweg)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Mischgebiet

Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Als maximale Höhe der Erdgeschossfußböden werden 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2.3 Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe und Sockelhöhen gilt im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist die Bezugshöhe 65,0 m NHN, für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 66,0 m NHN.
3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird

 - für Einzelhäuser auf 550 m² und
 - für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte
 - für Hausgruppen auf 200 m² je Reihenhäuser

festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).
6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Einrichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Das vorgegebene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) dient der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Begünstigt werden

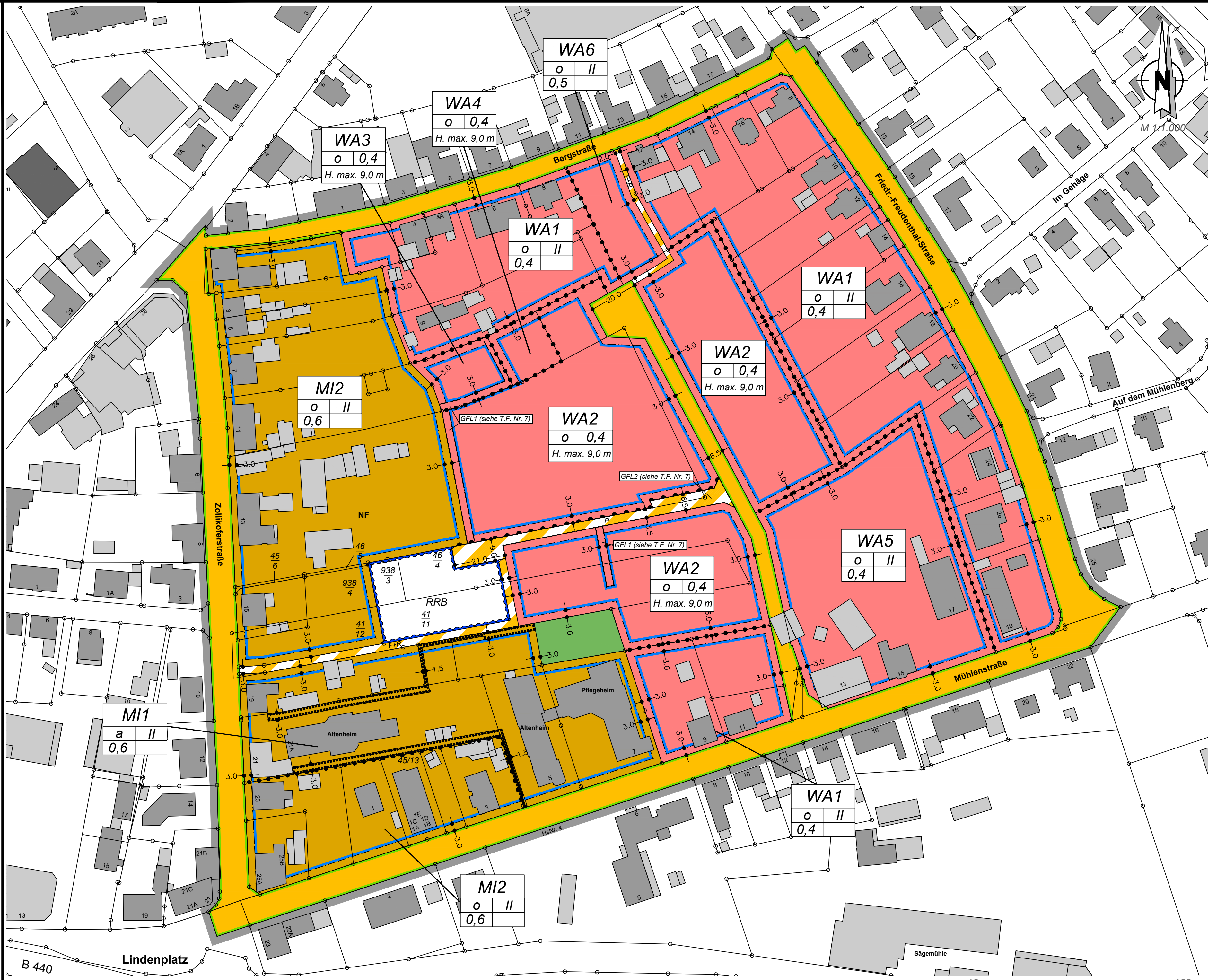
 - die Stadt,
 - die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

Ein Detailplan mit den eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.
8. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Alternativ kann anstelle eines Laubbaumes auch ein Obstbaum gepflanzt werden. Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) als 3 x verplanter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf den Rohbau folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
9. Flächen zum Erhalt

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
10. Private Grünflächen

Die private Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen in den Randbereichen ist zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden.



11. Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten, neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Angabe des Widmungszeitpunktes (Verkehrsübergabe) gewidmet, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 NStrG).

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1 Für die Dachdeckung sind im Plangebiet bei geeigneten Dächern nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachplannen sind nicht zulässig.

1.2 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.
2. Einfriedungen

Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Heibuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune, Steinmäure, Metallmäure (Schmiedekunst) oder gemauerte Einfriedungen (Klinken) zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwege darf die Höhe der Einfriedung im Plangebiet max. 0,8 m betragen. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3. Grundstücksgestaltung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. sind daher unzulässig.
4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 sind pro Wohnung 1,5 Einstellplätze herzustellen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).
5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3768).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise

- Bodenschutz**

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amthof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
- Kampfmittelbeseitigung**

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

Bebauungsplan 5a

Stadt Visselhövede

"Zollikoferstraße - Ost", Neuaufstellung

mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 94 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede diesen Bebauungsplan Nr. 5a "Zollikoferstraße - Ost", Neuaufstellung, im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und Begründung, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungs-planes Nr. 5a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Jahr 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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.

Scheefel, den
.....Unterschrift.....
-Unterschrift-

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

imstara Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.imstara.de
Fax: (0421) 45 45 84 E-Mail: info@imstara.de

Bremen, den 10.09.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Visselhövede, den Ralf Goebel
Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.
Stadt Visselhövede

5a