

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 59 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vissehövede diesen Bebauungsplan Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehövede hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: **Auszug aus den Geobalancen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

62022 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landsentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Salzgitter

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schweinf., den _____

Öff. best. Vermessungsingenieur

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Grüde Straße 48
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel. 04261 10290 Fax 04261 102950
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehövede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehövede hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehövede hat den Bebauungsplan Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddigen „Schulstraße – Ost“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsverfahrens nicht geltend gemacht worden.

Vissehövede, den _____

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gemäß § 12 BauNVO entlang der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

5.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzurichten, ist innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sattungsunterlage, Stammhöhe 90 - 100cm

Pflanzabstand: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzzaun ist anschließend zu entfernen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebälztpfischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzufließenden Lokalkorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

6. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

Müllbehälter der Grundstücke sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind zulässig.

7. NUTZUNG VON NAH- ODER FERNWÄRME (§ 9 (1) NR. 23B BAUGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bauliche und technische Anlagen zur Nutzung von Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien, die für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind, zulässig.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festzusetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 NBauO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Traufhöhe (TH) von 4,5 m und Firsthöhe (FH) von 9,5 m nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.4 Bezugspunkt für die maximal zulässige TH, FH und OKFF ist der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene per Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt u. NN.

3. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBauO)

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 50° zulässig.

3.2 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -platten in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009, 3013, 8004, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen.

3.3 Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Grundfach hergestellt werden.

4. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBauO)

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3002-3004, 3013, 3032-3033, 8012) oder beige bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1015, 9002, 9018) zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 30 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien, wie bspw. Putz oder Holz, verwendet werden.

4.2 Hochglänzende und / oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläserne Fassadenverbauungen/-elemente nicht zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBauO)

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als heimische Hecken oder Zäune aus Metall oder Holz zulässig.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Einfriedungen entlang der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

5.3 Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der privaten Stichstraße, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBauO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBauO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind zulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. 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 (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. BODENSCUTZ

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, Amtsloß, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. KAMPFMITTEL

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäusten, Mienen, etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vissehövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Haineln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

4. IMMISSIONSBELASTUNGEN

4.1 Für den auf der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichneten Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist mit wahrnehmbaren Geruchsbeeinträchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen von über 10 % der Jahresstunden zu rechnen (hier punktuell maximal 14 % der Jahresstunden).

Von den in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen ergeben sich keine ausgehenden Belästigungen oder Störungen, die nach der Eigenart des Bauobjekts im Bauobjekt selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Auch sind die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen solchen Belästigungen oder Störungen nicht ausgesetzt. Somit wird dem § 15 BauNVO entsprochen.

4.2 Eventuell auftretende Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen.

5. SICHTFELDER

Die Flächen innerhalb des Sichtfeldes sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (siehe Festsetzung Nr. 1) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH 9,5 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
TH 4,5 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (2) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

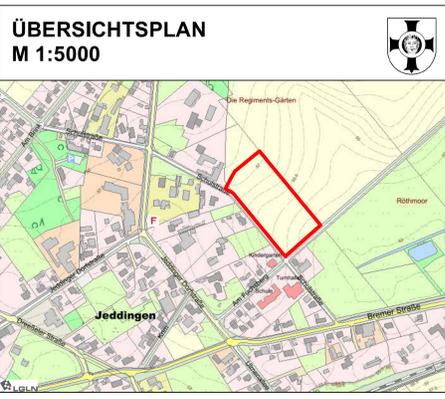
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
PRIVAT Hier: Privatstraße
 Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung (siehe Festsetzung Nr. 6) (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Festsetzung Nr. 5.1) (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Umgrenzung der Flächen mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (siehe Festsetzung Nr. 8)
 Geruchsbeeinträchtigung mehr als 10 % der Jahresstunden gem. GIRL möglich (siehe Hinweis Nr. 4)
 Sichtfelder (siehe Hinweis Nr. 5)
 Höhenbezugspunkt für Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (m ü. NN)



STADT VISELHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 95

JEDDINGEN

- Schulstraße - Ost -

- Mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -

Verfahren gemäß § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

- Entwurf -
Stand: 22.07.2022