

Planzeichenerklärung

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

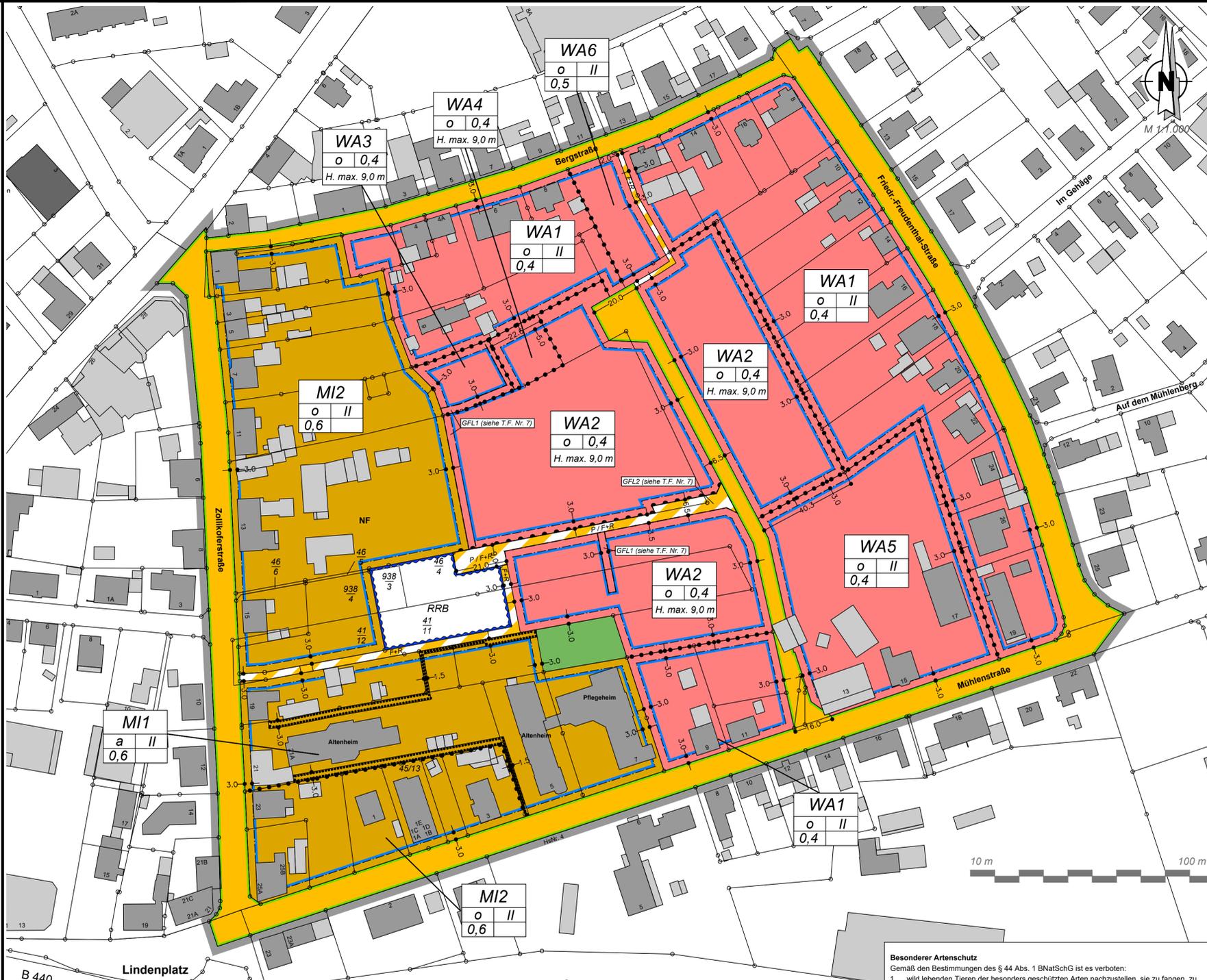
- WA Allgemeine Wohngebiete
MI Mischgebiete
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
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 Festsetzung Nr. 7)
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 Erdgeschosshöhen werden für das gesamte Plangebiet 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2.3 Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe und Sockelhöhen gilt im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhälfte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsflächen 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 Gebäudeteile 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
4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der festgesetzte Fuß- und Radweg entlang des Allgemeinen Wohngebietes WA 6.
4.2 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 vorgehesehe Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) dient der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Begünstigt werden jeweils
- 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 verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind folgenden 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 vom Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



- 10. Private Grünfläche
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 durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) 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 Dachendeckung sind im Plangebiet bei geneigten Dächern ab 15° nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
1.2 Für die Dachendeckung sind nur die Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit und dunkelgrün zulässig. Die Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbregister wie folgt definiert:
a) "rot": Farbtöne mit den Bezeichnungen 2002 (kolororange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) 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 (rehrbraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun) und 8016 (mahagobraun) samt Zwischentönen;
d) "anthrazit": Farbtöne mit den Bezeichnungen 7016 (anthrazitgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (graffitgrau), 8019 (graubraun) und 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen sowie
e) "dunkelgrün": Farbtöne mit den Bezeichnungen 6002 (aubgrün), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tannengrün) und 6028 (kieferrgrün) samt Zwischentönen.
1.3 Ausgenommen von den Forderungen 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, Hanbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune, Steinmäure, Metallzäune (Schmiedekunst) oder gemauerte Einfriedungen (Klinker) 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 Fahrbahnhälfte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
3. Grundstücksgestaltung
Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauZO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. sind unzulässig.
4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Einstellplätze herzustellen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauZO).
5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauZO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauZO mit einer Geldbuße geahndet werden.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796).
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 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 Abiagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtslof, 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 und teilweise Aufhebung
mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung - (Stand: 18.01.2021)



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 (NKomVG) 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 Bebauungsplanes Nr. 5a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Visselhövede, den ..... Ralf Goebel
Bürgermeister

Planunterlagen
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.
Scheeßel, den .....
Unterschrift -

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
imstara
Vehrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 10.11.2020 / 18.01.2021 (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