



Satzung zur
**1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 5a**
„Zollikoferstraße-Ost“
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadt Visselhövede

Entwurf (Stand: 08.05.2023)

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Absätze 3 und 8 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan Nr. 5a "Zollikoferstraße-Ost", 1. Änderung und die Begründung, als Satzung beschlossen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Osten der Stadt Visselhövede und wird durch die Bergstraße im Norden, die Friedrich-Freudenthal-Straße im Osten, die Mühlenstraße im Süden und die Zollikoferstraße im Westen abgegrenzt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“. Die räumliche Lage des Plangebietes ist nachfolgend in Abbildung 1 gekennzeichnet.



Abb. 1: Räumliche Lage des Bebauungsplanes Nr. 5a "Zollikoferstraße-Ost", 1. Änderung

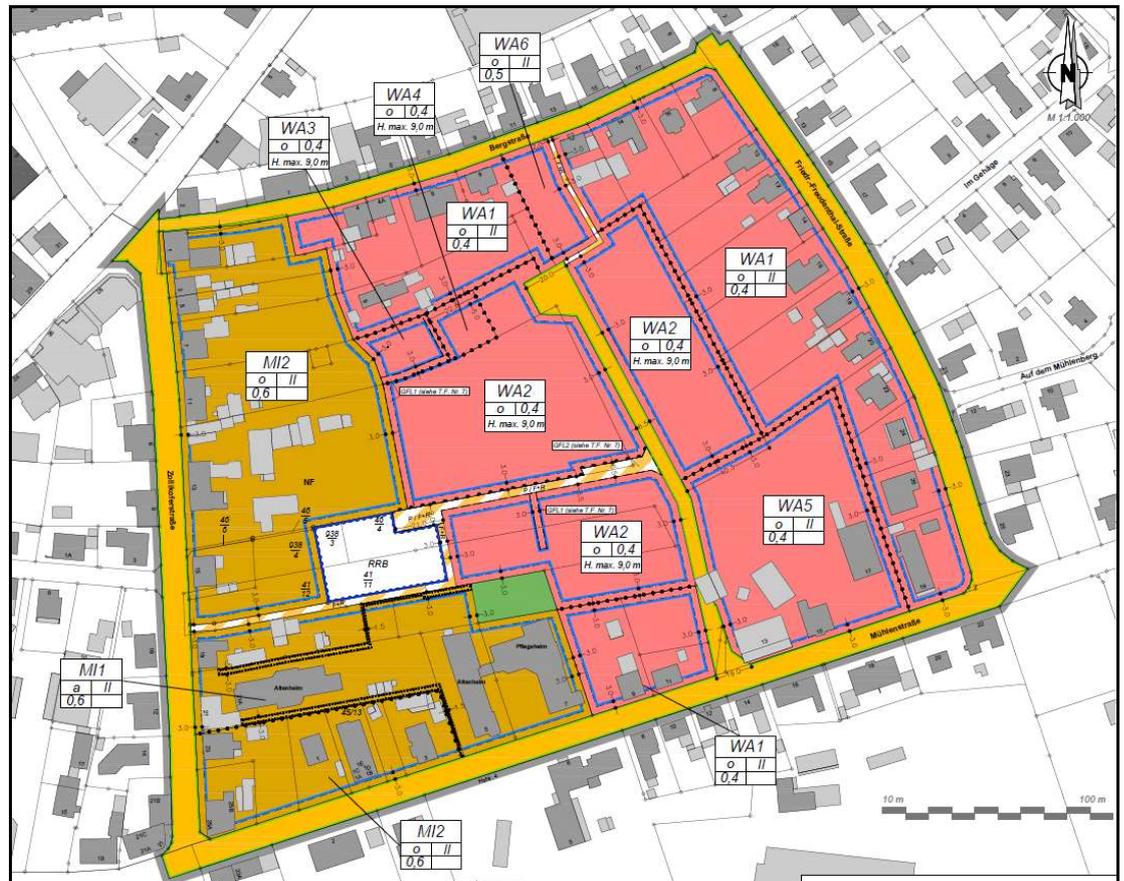


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Zollikofenstraße-Ost"

§ 2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird ersatzlos gestrichen und Nr. 6 wird wie folgt angepasst (Anpassungen sind kursiv und fett markiert):

~~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 Reihenhaus~~
~~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 **einzelnes Haus einer Reihenhauszeile** zulässig; besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbstständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).*

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 wird wie folgt angepasst (Anpassungen sind kursiv und fett markiert):

1. *Dachgestaltung*

- 1.1 ~~*Für die Dacheindeckung sind im Plangebiet.*~~ ***Es sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig. Bei einer Dachneigung bis 15° sind bepflanzte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern ab 15° sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.***