



## **Stadt Visselhövede**

Satzung der Stadt Visselhövede über die Aufhebung der  
Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen  
Bebauung in der Stadt Visselhövede

*Vorentwurf, Stand Juli 2023*

# Inhaltsverzeichnis

1. Aufhebungssatzung
2. Verfahrensvermerke
3. Begründung
4. Anlagen
  - 4.1 Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede
  - 4.2 Zeichnerische Darstellung zur Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede
  - 4.3 Plan über die Bebauungspläne im Bereich der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede
  - 4.4 Plan über die von der Aufhebung betroffenen Bereiche nach Bereinigung von überplanten Gebieten

# 1. Satzung der Stadt Visselhövede über die **Aufhebung der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung** in der Stadt Visselhövede

## **Präambel**

Aufgrund der §§ 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ nachstehende Satzung beschlossen.

## **Aufhebung**

Die Satzung der Stadt Visselhövede über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede vom 24.06.1971 wird ersatzlos aufgehoben.

## **Aufhebungsbereich**

Der Aufhebungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede und ist aus dem in der Anlage beigefügten Übersichtsplan zu ersehen. Die Anlage ist Bestandteil dieser Satzung. Der Bereich betrifft folgende Straßen/Grundstücken:



<b>Straße</b>	<b>von Flst.</b>	<b>bis Flst.</b>	<b>von Hausnummer / Str.</b>	<b>bis Hausnummer / Str.</b>
Am Rathaus komplett beidseitig				
Bahnhofstraße				
Bergstraße komplett beidseitig				
Burgstraße komplett beidseitig				
Celler Straße				
Gartenstraße komplett beidseitig				
Gaswerkstraße beidseitig	190/4 einschl.	Kurve/Übergang zur Worthstraße	einschl. 2	9 und 21
Goethestraße komplett beidseitig				
Große Straße komplett beidseitig				
Hohe Straße, Westseite			2	18
Kurze Straße komplett beidseitig				
Lindenstraße komplett beidseitig				
Lönsstraße komplett beidseitig				
Marktplatz komplett beidseitig				
Mozartstraße komplett beidseitig				
Mühlenstraße beidseitig	45/4 u. 95/4 einschl.			19 und 22
Porrathstraße beidseitig	116/192	602/116		
Rotenburger Straße Nordseite			2	24
Rotenburger Straße Südseite	25/1 einschl.			13 / 13 a
Schäferstraße komplett beidseitig				
Schützenstraße Südseite	60/18			9 einschl.
Soltauer Straße Südostseite			2	20
Soltauer Straße Nordwestseite	19/5 einschl.			41 tlw.

<b>Straße</b>	<b>von Flst.</b>	<b>bis Flst.</b>	<b>von Hausnummer / Str.</b>	<b>bis Hausnummer / Str.</b>
Süderstraße komplett beidseitig				
Verdener Straße Nordseite	797/57 einschl.			14
Verdener Straße Südseite	200/35 einschl.			Bahnhofstraße 25
Waldweg beidseitig	56/227 einschl.			2
Wedekindstraße komplett beidseitig				
Wiesenstraße komplett beidseitig				
Zollikoferstraße komplett beidseitig				

Bei Unklarheiten ist der Übersichtsplan zur Satzung maßgebend.

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft.

Visselhövede,

Der Bürgermeister



## **2. Verfahrensvermerke**

### **2.1 Aufhebungsbeschluss**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 17.09.2007 die Einleitung eines Aufhebungsverfahrens der Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede vom 25.06.1971 beschlossen.

Visselhövede,

Der Bürgermeister

### **2.2 Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieser Satzung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegungen wurden ab im Internet und am in der Rotenburger Kreiszeitung / Visselhöveder Nachrichten bekannt gemacht.

Der Entwurf dieser Satzung hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede,

Der Bürgermeister

### **2.3 Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Visselhövede hat diese Satzung mit Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am beschlossen.

Visselhövede,

Der Bürgermeister

## **2.4 Inkrafttreten**

Diese Satzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am            im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden. Diese Satzung ist damit am            rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede,

Der Bürgermeister

## **2.5. Verletzung von Vorschriften**

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

Visselhövede,

Der Bürgermeister

### **3. Begründung**

#### **3.1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Aufhebung der Satzung ist sowohl mit dem Landes-Raumordnungsprogramm sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) vereinbar, da deren Aussagen nicht die geschlossene oder offenen Bauweise bzw. die Geschossigkeit betreffen.

##### **3.1.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Am Geltungsbereich der Satzung sind unterschiedliche Nutzungen und Geschossflächenzahlen, jedoch keine Anzahl von Vollgeschossen oder die Bauweise dargestellt. Daher widerspricht die Satzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

##### **3.1.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Am Geltungsbereich der Satzung befinden sich verschiedene Bebauungspläne mit unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen, die auch Festsetzungen zur Bauweise und Geschossigkeit enthalten.

#### **3.2 Städtebauliche Situation**

Immer wieder verhindert insbesondere die Festsetzung der offenen bzw. geschlossenen Bauweise Bauvorhaben, die seitens der Stadt Visselhövede grundsätzlich befürwortet werden.

#### **3.3 Planungsanlass / Planungsziele**

Die Satzung über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung in der Stadt Visselhövede stammt aus dem Jahre 1971, ist also über 50 Jahre alt. Die damaligen Ziele haben sich in der Vergangenheit nicht realisiert. Eine geschlossene Bauweise wurde nicht umgesetzt und wird nicht mehr angestrebt. In den zwischenzeitlich aufgestellten Bebauungsplänen wurde die geschlossene Bauweise überwiegend nicht übernommen. Eine Übersicht der bestehenden Bebauungspläne wird beigefügt.

Derzeit wird kein weiterer Planungsbedarf für die betroffenen Straßen gesehen. Sollten sich städtebauliche Gründe ergeben, werden entsprechende Bebauungspläne aufgestellt. Bis dahin sind die nicht von qualifizierten Bebauungsplänen geregelten Bereiche nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach hat sich ein Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung einzufügen.

### **3.4 Auswirkungen der Satzungsauhebung**

Durch die Aufhebung der Satzung werden künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, was gegenüber den derzeitigen Festsetzungen eine Lockerung bedeutet. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes im betroffenen Bereich sollen die durch die Aufhebung gewonnenen Freiräume nicht eingeschränkt werden.

Da die Satzung, die aufgehoben wird, älter als 7 Jahre ist, bestehen gem. § 42 BauGB keine Entschädigungsansprüche. Jede/r Grundstückseigentümer/in hat selbst zu prüfen, ob sich aufgrund der Aufhebung der alten Satzung Probleme ergeben, die sich auf evtl. geplante Baumaßnahmen auswirken und muss entsprechende Stellungnahmen einreichen. Darum wird der Auslegungszeitraum auf 3 Monate ausgedehnt.

### **3.5 Nullvariante**

Erfolgt die Aufhebung der Satzung nicht, gibt es weiterhin Probleme bei Bauvorhaben, die städtebaulich erwünscht sind, aber die geschlossene Bebauung nicht einhalten (können).

### **3.6 Umweltfragen**

Durch die Aufhebung der Satzung gibt es keine geschlossene Bauweise mehr, so dass Umwelteinschränkungen nicht gesehen werden. Die Geschossigkeit greift umwelttechnisch nicht.

Visselhövede,

Der Bürgermeister

Anlage: Übersicht der bestehenden Bebauungspläne  
Stand 28. Juli 2023

Übersicht der **rechtskräftigen Bebauungspläne** im Gebiet der Stadt Visselhövede am 28.07.2023; die Satzung der Stadt Visselhövede über die Zulässigkeit der zweigeschossigen Bebauung ist noch enthalten.



*Nicht maßstabsgerecht*