



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

**Stadt Visselhövede**

- Satzungsfassung - (Stand: 14.08.2023)

## 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, als Satzung und die Begründung 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.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)

Bürgermeister

## § 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

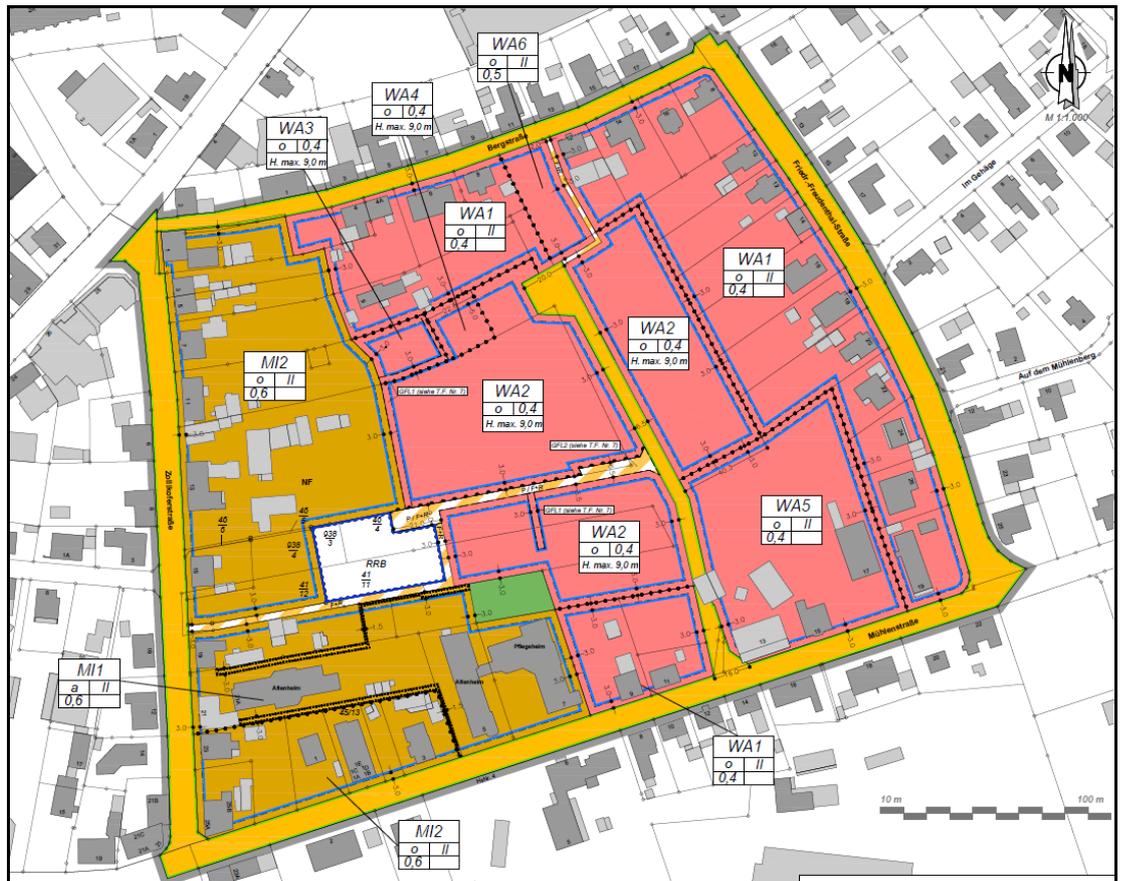


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a " Zollikoferstraße-Ost"

## § 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 m<sup>2</sup> und~~  
~~— für Doppelhäuser auf 400 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte~~  
~~— für Hausgruppen auf 200 m<sup>2</sup> 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 **einzelnes Haus einer Reihenhauseile** 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.*

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, beschlossen.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**2. AUSARBEITUNG**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, wurde ausgearbeitet von:



Bremen, den 14.08.2023

**3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 dem Entwurf der Satzung sowie 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 der Satzung mit der Begründung hat vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**4. SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB), Stellungnahmen sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**5. BEKANNTMACHUNG**

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung und Begründung, ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister

**6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den .....

.....  
(André Lüdemann)  
Bürgermeister