

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P = Privatstraße, F+R = privater Fuß- und Radweg)
Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
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).

2. Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf 78,0 m über NNH begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 auf 76,0 m über NNH begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können durch die Bauordnungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je einzelnes Haus einer Reihenhaushälfte zulässig; besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 6 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 sind maximal 10 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind maximal 12 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 5 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

- 4. Pflanzerschutz
Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch den Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle in der Pflanzqualität 12-14 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

5. Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Strüchern (Wurzelschutz)
In den gesondert gekennzeichneten Krontraufbereichen sind jegliche Versiegelungen und die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) unzulässig sowie Abragungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

- 6. Immissionsschutz
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach dem maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.
Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen (MALP) bzw. Lärmpegelbereichen (LPB) III und IV für Neubauten oder baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereich (LPB), Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP) in dB(A), Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res) der Außenbauteile in dB. Rows II, III, IV, V.

Mindestens ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.
Schlafräume:
In Bereichen, in denen ein Beurteilungspegel von Lr,nacht > 50 dB(A) vorliegt, ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüftetechnischer Anlage vorzuziehen. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlüftetechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von Lr,nacht < 50 dB(A) vorliegt.
Außenwohnbereiche:
Zukünftige offene Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich von Lr, Tag > 64 dB(A) geplant werden, sind zur nördlichen Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zu schützen.
Generelle Hinweise:
Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Hinweis: Durch Gebäudeabschirmungen lassen sich üblicherweise Pegelreduzierungen von etwa 5 dB erzielen.



Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 03.04.2012)

- 1. Dachgestaltung
1.1 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. Glanzelasierte bzw. glanzelengolierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
1.2 Für die Dacheindeckung sind nur die Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig. Die Farbe der Tonziegel und Betondachsteine muss im Plangebiet innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:
Rot/Rotbraun: RAL 2001 Rotorange, RAL 3000 Feuerrot, RAL 3001 Signalrot, RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3001 Braunrot, RAL 8004 Kupferbraun, RAL 8012 Rubinrot
Grau/Schwarz: RAL 7015 Schiefergrau, RAL 7016 Anthrazitgrau, RAL 7021 Schwarzgrau
Braun: RAL 8002 Signalbraun, RAL 8007 Rehbraun, RAL 8011 Nussbraun, RAL 8015 Kastanienbraun, RAL 8016 Mahagonibraun
1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer, Terrassenüberdachungen), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Stellplätze (z.B. Carports).
2. Fassadengestaltung
2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot/roterbrauner Farbgebung (Farbspektrum siehe bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.2), und weiß/beige Farbgebung (siehe nachfolgendes Farbspektrum) sowie Putzmauerwerk in weißer und beiger Farbgebung (siehe nachfolgendes Farbspektrum) zulässig:
Weiß/Beige: RAL 1013 Perlweiß, RAL 1014 Elfenbein, RAL 1015 Hellelfenbein, RAL 9001 Cremweiß, RAL 9002 Grauweiß, RAL 9010 Reinweiß
2.2 Die großflächige Gestaltung der Fassaden aus Holz ist unzulässig. Holz als untergeordnetes Material in der Fassadengestaltung (z.B. Fachwerk) ist zulässig. Hierzu sind nur standortheimische Holzarten zulässig.
2.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind Wintergärten.
3. Einfriedigungen
Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedigungen mit standortheimischen Laubholzhecken (z.B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune, Steinmäure, Metallzäune (Schmiedekunst) oder gemauerte Einfriedigungen (Klinker) zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Privatwege darf die Höhe der Einfriedigung im Plangebiet max. 0,8 m betragen. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhälfte der vorgelagerten Erschließungsanlage (Gartenstraße oder Privatstraße); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
4. Grundstücksgestaltung
Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken - mit Ausnahme der Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten und dürfen nicht versiegelt werden. Die Anlage von überwiegend mit Gesteinsmaterial verschiedenster Körnung bedeckten Bodenflächen auf den Grundstücken ist unzulässig.

- 5. Anzahl der notwendigen Einstellplätze
Im Plangebiet sind entsprechend § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO pro Wohnung mindestens 1,5 Einstellplätze herzustellen.
6. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift
Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Bodenschutz
Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.
2. Beseitigung von Kampfmitteln
Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.
3. Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes die Bäume und abzureißende Gebäude auf möglich Quartiere von Fledermäusen oder Brutstätten von Vögeln durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Außerdem sind Rodungs- und Fallungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden.
4. Archäologische Denkmalpflege
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können bei der Stadt Visselhövede eingesehen werden.

Bebauungsplan 90

Stadt Visselhövede "Gartenstraße-Süd"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Stadt Visselhövede diesen Bebauungsplan Nr. 90 "Gartenstraße-Süd", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den (André Lüdemann) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 beschlossen.

Visselhövede, den (André Lüdemann) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 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.

Scheefel, den
ObVI Mittelstädt & Schröder (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Vahner Straße 190 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 37 8-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 27.04.2022 / 22.03.2023 / 26.04.2023 / 23.05.2023 / 14.08.2023 / 21.08.2023 (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 § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Visselhövede, den (André Lüdemann) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Visselhövede, den (André Lüdemann) 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 (André Lüdemann) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den (André Lüdemann) 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 (André Lüdemann) Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr. 90
Alle Rechte vorbehalten Stadt Visselhövede