

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vissehlöhede am diesen Bebauungsplan Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Vissehlöhede, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vissehlöhede, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2023
LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den

Off. best. Vermessungsingenieur

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04281 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@sgp-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vissehlöhede, den

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vissehlöhede, den

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehlöhede hat den Bebauungsplan Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Vissehlöhede, den

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Vissehlöhede, den

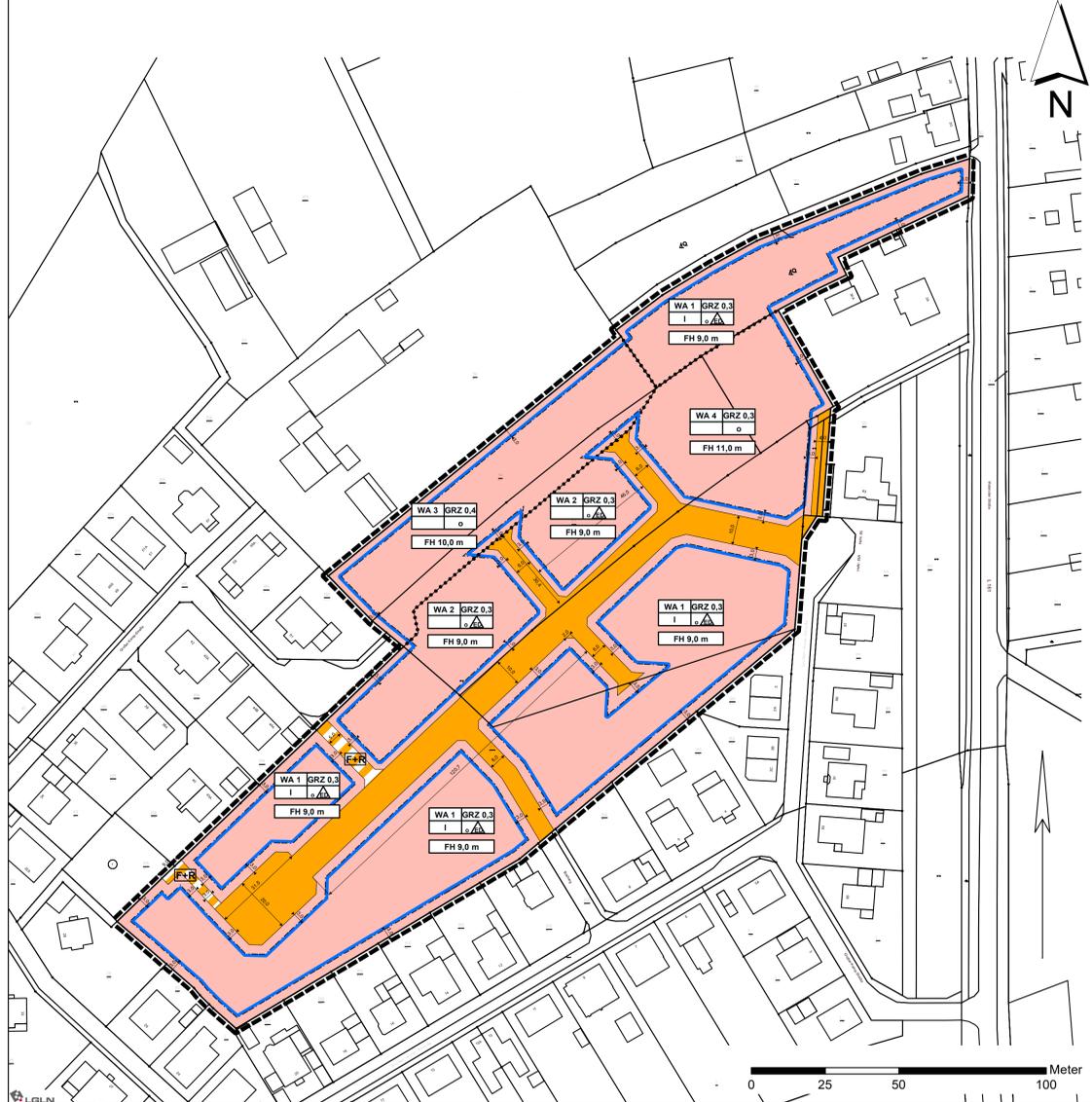
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West Erweiterung“ mit örtlichen Bauvorschriften sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Vissehlöhede, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO)

Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nur innhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB)

Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Hausgruppen mindestens 200 m² je Parzelle betragen.

4. ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) NR. 6 BAUGB)

4.1 Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN JE BAUGRUNDSTÜCK (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)

Die Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind durch Bäume zu gliedern. Pro Baugrundstück sind ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume, aus anzutreffenden Lokalsorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu verwendende Pflanzqualität ist bei den Laubbäumen Hochstamm, 3 x verpflanz mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Die Obstbäume sind in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm zu verwenden. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in vorgenannter Qualität zu ersetzen.

6. BESEITIGUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zur Versickerung zu bringen.

7. FLÄCHEN FÜR MÜLLBEHÄLTERSTANDORTE (§ 9 (1) NR. 14 BAUGB)

Die Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag in ausreichend dimensionierten Flächen im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, abzustellen.

8. AUSGLEICHSFLÄCHEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen 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.

3. KAMPFMITTEL

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäusten, Mienen, etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vissehlöhede oder der Kampfmittelbesichtigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

4. DURCHFAHRTSVERBOT STRAßE „BOSBERG“

Eine Durchfahrt im Bereich der Straße „Bosberg“ soll im Rahmen der Umsetzung der Planung durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE (§ 84 (1) NR. 2 BAUGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens zwei Pkw-Stellplätze pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen eingetragene Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe (FH)) nicht überschritten werden.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FH) durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden (OKFF) eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.4 Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

3. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen / Carports gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

3.2 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -pfannen in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009, 3013, 8004, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Unzulässig sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen.

3.3 Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO und Garagen / Carports gemäß § 12 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Gründach hergestellt werden.

4. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

4.1 **Materialien:** In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk, in Putz, in Holz sowie als Fachwerk zulässig.

4.2. Farben:

- Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3002-3004, 3013, 3032-3033, 8012) oder weiß bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 9001 - 9003, 9010, 9012, 9018)
- Putz in den Farben weiß bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1013, 1015, 9001 - 9003, 9010, 9012, 9018)
- Holz in anderen Farbtönen, ausgenommen dunkle Farbtöne

4.3 Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 30 % der Fläche jeder Fassadenseite des Hauptgebäudes andere Materialien verwendet werden.

4.4 Hochglänzende und / oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Wintergärten aus Glas oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente nicht zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 BAUGB)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen als heimische Hecken oder Zäune aus Metall (Schmiedekunst) oder Holz zulässig. Flechtzäune aus Kunststoff bzw. Zäune mit Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind unzulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

5.3 Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

6. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN (§ 84 (3) NR. 6 NBAUO I.V.M. § 9 ABS. 2 NBAUO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind aus ökologischen Gründen Flächen, die nicht für bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 NBAuO benötigt werden, mit vorzugsweise heimischen, lebenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Ungenutzte Pflaster- und Schotterflächen sind unzulässig.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer den Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

 **Allgemeines Wohngebiet** (siehe Festsetzung Nr. 1) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) Nr. 3 BauNVO, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 / 0,4 **Grundflächenzahl als Höchstmaß** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
FH 9,0 - 11,0 m **Firsthöhe als Höchstmaß** (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 **Offene Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)
 **Baugrenze** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

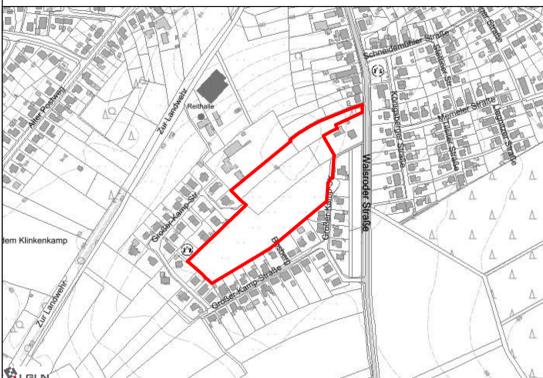
4. Verkehrsflächen

 **Öffentliche Straßenverkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Hier: Fuß- und Radweg

5. Sonstige Planzeichen

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 (7) BauGB)
 **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



STADT VISSELHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 52b

- Walsroder Straße - West Erweiterung -

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

(mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a "Walsroder Straße West" mit örtlichen Bauvorschriften)

- Vorentwurf -

Stand: 23.11.2023