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 Visselhövede am diesen Bebauungsplan Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 13.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visselhövede, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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

Öff. best. Vermessungsingenieur

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" wurde ausgearbeitet von der

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

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 11.08.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" 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 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" 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 und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den

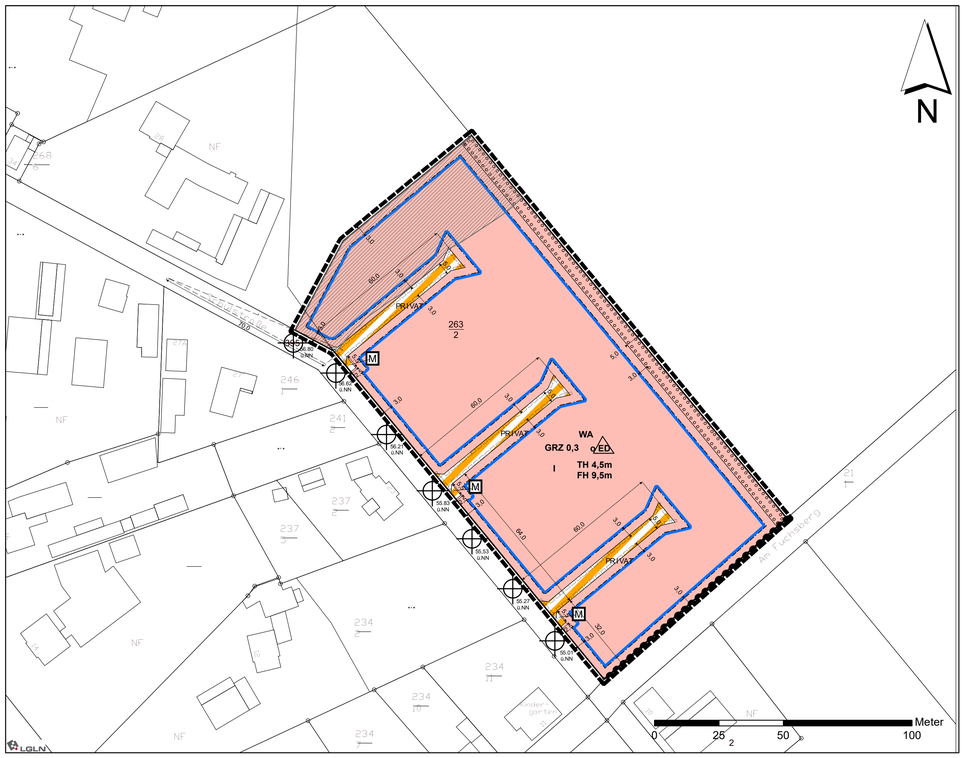
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 Jeddingen „Schulstraße – Ost" 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.

Visselhövede, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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)*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) gemäß § 12 BauNVO entlang der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m² je Doppelhaushälfte betragen.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN *(§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)*

5.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
Frangula alnus	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück

Die Baugrundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet 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 verpflanzt 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 nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in vorgenannter Qualität zu ersetzen.

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

Müllbehälter der Grundstücke, die von Stichstraßen aus erschlossen sind, sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Stichstraße, innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche, abzustellen.

7. NUTZUNG VON NAH- ODER FERNWÄRME *(§ 9 (1) NR. 23B BAUGB)*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind bauliche und technische Anlagen zur Nutzung von Nah- oder Fernwärme aus erneuerbaren Energien, die für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, zulässig.

8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN *(§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)*

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. STELLPLÄTZE *(§ 84 (1) NR 2 NBAUO)*

In dem Allgemeinen Wohngebiet 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 dem Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen die festgesetzte Traufhöhe (TH) von 4,5 m und Firsthöhe (FH) von 9,5 m nicht überschreiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 für die maximal zulässige TH, FH und OKFF ist der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene per Eintrag in die Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt ü. NN.

3. DÄCHER *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten) nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° und maximal 50° 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 Photovoltaikelemente, parallel zur Dachfläche montiert, zulässig.

3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen (mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen) Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 5° als Gründach hergestellt werden.

4. FASSADEN *(§ 84 (3) NR 1 NBAUO)*

4.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3002-3004, 3013, 3032-3033, 8012) oder beige bis grau (in Anlehnung an RAL 1000, 1002, 1015, 9002, 9018) zu gestalten. Für untergeordnete Bauteile sowie für An- und Ausbauten und zur Gliederung können zudem für bis zu 30 % der Fläche jeder Fassadenseite andere Materialien, wie bspw. Putz oder Holz, verwendet werden.

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

5. EINFRIEDUNGEN *(§ 84 (3) NR 3 NBAUO)*

5.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen als heimische Hecken oder Zäune aus Metall (Schmiedekunst) oder Holz zulässig.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen die Einfriedungen entlang der privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

5.3 Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der privaten Stichstraße, über die die Erschließung erfolgt, 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 dem Allgemeinen Wohngebiet 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.

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat die für den Geltungsbereich derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Für den gesamten Geltungsbereich hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäusten, Mienen, etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampmittelbeseitigungsdient des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

4. IMMISSIONSBELASTUNGEN

4.1 Für den auf der Planzeichnung mit einer Schraffur gekennzeichneten Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist mit wahrnehmbaren Geruchsbeeinträchtigungen durch den Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen von über 10 % der Jahresstunden zu rechnen (hier punktuell maximal 14 % der Jahresstunden).

Von den in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen ergeben sich keine ausgehenden Belästigungen oder Störungen, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Auch sind die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen solchen Belästigungen oder Störungen nicht ausgesetzt. Somit wird dem § 15 BauNVO entsprochen.

4.2 Eventuell auftretende Immissionen, die durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar und hinzunehmen.

5. SICHTFELDER

Die Flächen innerhalb des Sichtfeldes sind von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

6. ARTENSCHUTZ

Bei einer Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit (1.4.-15.7.) ist das Plangebiet nochmals von einem Gutachter auf den Besatz von Bodenbrütern zu untersuchen.

7. LUFTVERKEHRSGESETZ

Das Plangebiet befindet sich in einem Jettieflugkorridor. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt 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 — **Grundflächenzahl als Höchstmaß**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

FH 9,5 m — **Firsthöhe als Höchstmaß** (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

TH 4,5 m — **Traufhöhe als Höchstmaß** (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 2)
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — **Offene Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO, § 22 (2) BauNVO)

ED — **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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

PRIVAT — **Hier: Privatstraße**

M — **Müllbehälterstandplatz am Tag der Abholung** (siehe Festsetzung Nr. 6)
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(siehe Festsetzung Nr. 5.1)
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

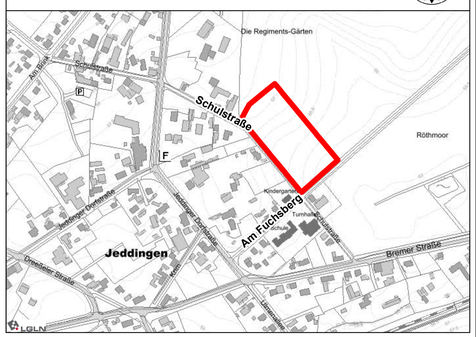
Umgrenzung der Flächen mit Geh-/Fahr-/Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (siehe Festsetzung Nr. 8)

Geruchsbeeinträchtigung von über 10 % der Jahresstunden gem. GIRL möglich (punktuell maximal 14 % der Jahresstunde) (siehe Hinweis Nr. 4)

Sichtfelder (siehe Hinweis Nr. 5)

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (m ü. NN)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000



STADT VISSELHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 95

JEDDINGEN

- Schulstraße - Ost -

- Mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO -

Verfahren gemäß § 13b BauGB
(Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

- Fassung für den Satzungsbeschluss -

Stand: 05.01.2023