

# 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 Visselehövede am ... diesen Bebauungsplan Nr. 52b „Walsroder Straße - West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselehövede hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

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



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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den ...  
Off. best. Vermessungsingenieur

## 3. Planverfasser

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

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

Rotenburg (Wümme), den ...  
Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselehövede hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und 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 teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselehövede hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen 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 teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselehövede hat den Bebauungsplan Nr. 52b „Walsroder Straße - West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister

## 7. Inkrafttreten

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

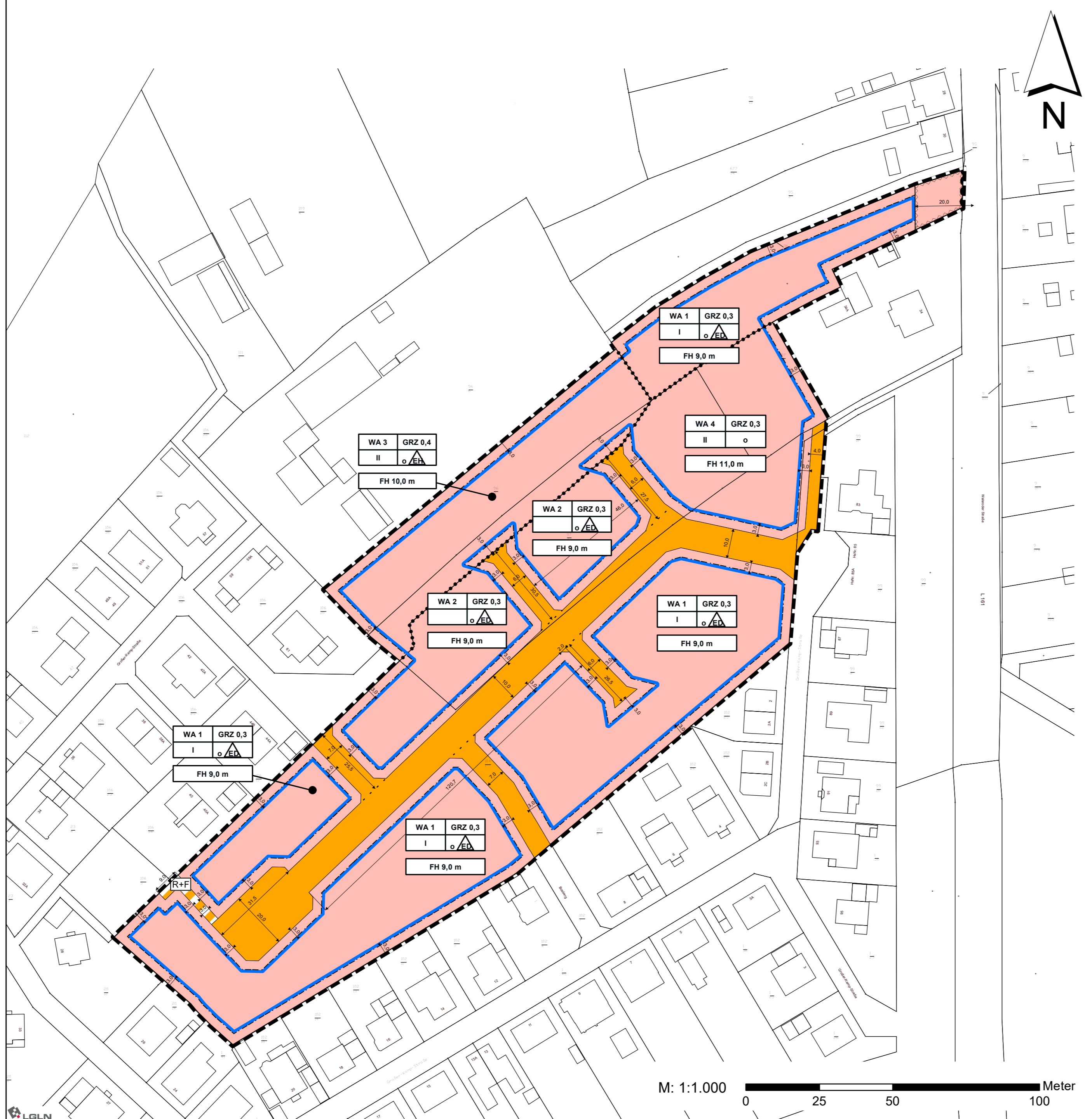
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52b „Walsroder Straße - West, Erweiterung“ mit teilweiser Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 52a „Walsroder Straße - West“ und 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.

Visselehövede, den ...  
Bürgermeister



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Innerhalb 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)

Innerhalb 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 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 der Allgemeinen Wohngebiete muss die Grundstücksgröße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 500 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern und bei Doppelhäusern mindestens 300 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte betragen.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Hausgruppen mindestens 200 m<sup>2</sup> je Parzelle betragen.

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 höchstens 4 Wohnungen je Einzelhaus zulässig. Darüber hinaus ist im gesamten Plangebiet höchstens eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 ist bei der Realisierung von Hausgruppen eine Hausanlage mit maximal sechs Wohneinheiten 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 Laubbau 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 Grundstücks-eigentümern in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung in folgender Pflanzperiode und 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.

# 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 Visselehövede oder der Kampfmittelbeseitigungsmuss des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## 4. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 19/1 der Flur 2 in der Gemarkung Bomlitz (Kompensationsflächenpool „Erstauforstung Bomlitz/Kroge, Abt. 2146 y, Teil 1“) und dem Flurstück 1/3 der Flur 8 in der Gemarkung Bederkesa (Kompensationsflächenpool „Am Holzrurberger Moor“) sind den Allgemeinen Wohngebieten und der Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zugeordnet.

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## ANBAUBESCHRÄNKUNGEN

Außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtslinien sind entlang der Landesstraße die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 NStRG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStRG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Dies gilt nur, solange die förmlich festgesetzte Ortsdurchfahrtslinie vorhanden ist. Bei einer Aufhebung der örtlichen Ortsdurchfahrtslinie kann die Fläche mit einem Grenzabstand von 3 m bebaut werden.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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

1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Fristhöhe (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.

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

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

## 2. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

2.1 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. Von der Dacheindeckung sind Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> (Tiny Häuser) darf auch eine geringere Dachneigung oder ein Tonnendach vorgesehen werden.

2.2 Als Dacheindeckung der Hauptdachflächen, einschließlich Dachaufbauten, sind im allgemeinen Wohngebiet Dachziegel und -platten in den Farben rot bis rotbraun (in Anlehnung an RAL 3000-3005, 3009, 3013, 8012, 8015, 8016) oder anthrazit (in Anlehnung an RAL 7016, 7021, 7024) zulässig. Von der Dacheindeckung sind Hauptgebäude bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> (Tiny Häuser) ausgenommen. Allgemein unzulässig sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen.

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

2.4 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.

## 3. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

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

## 3.2 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

3.3 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.

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

## 4. EINFRIEDUNGEN (§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)

4.1 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.

4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

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

## 5. 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

WA 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)  
I 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, § 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 (siehe Festsetzung Nr. 4) (§ 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: Rad- und Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

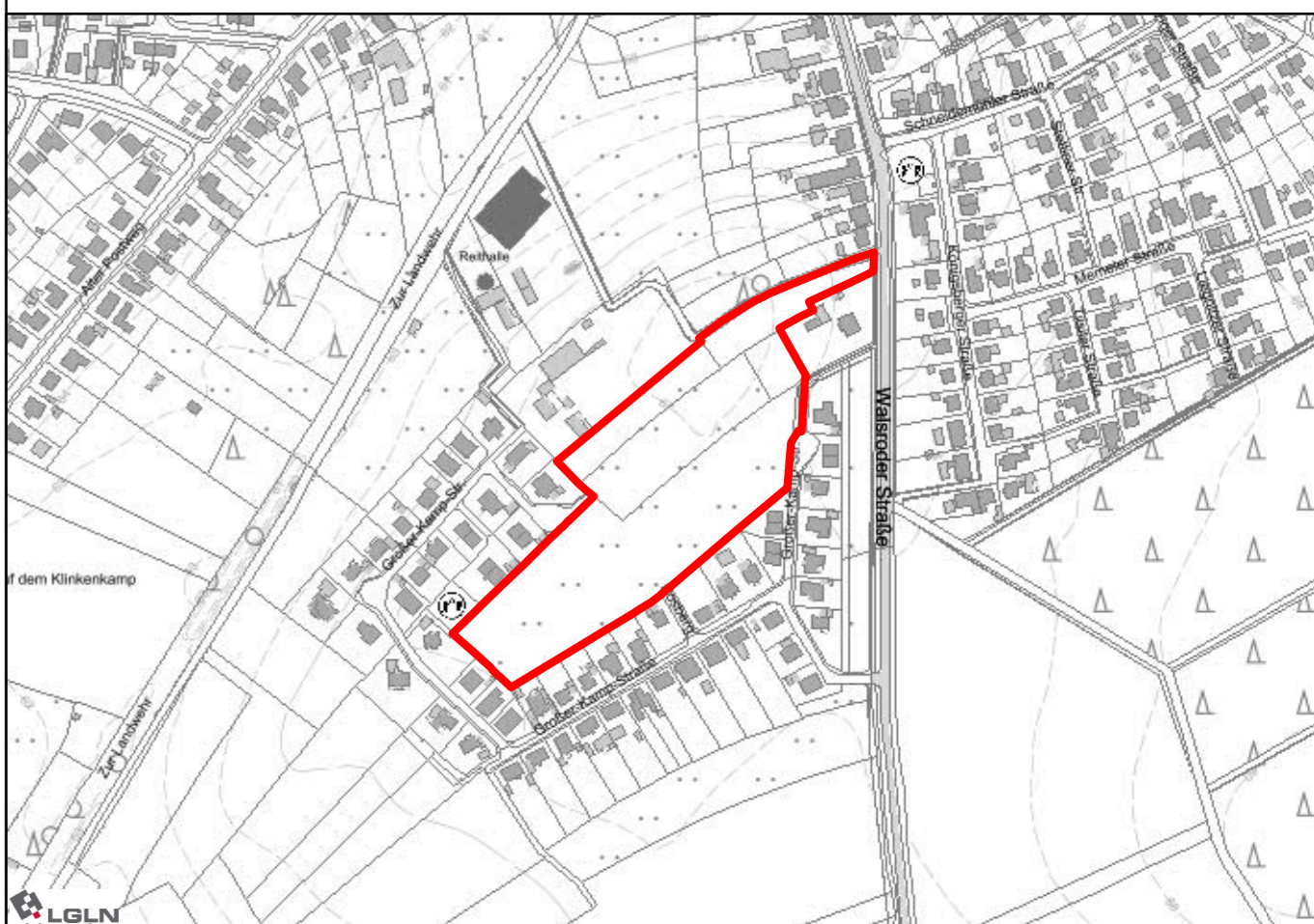
## 5. Sonstige Planzeichen

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

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

--- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone gem. § 24 NStRG (siehe Nachrichtliche Übernahme) (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

# 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)

- Entwurf -

Stand: 17.09.2024