

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 diesen Bebauungsplan Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“ beschlossen.

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

Visselhövede, den 08.09.2022

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

©2026 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

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

Ört. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Dammstraße Süd-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 XX.XX.XXXX dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 107 „Dammstraße Süd-Ost“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am XX.XX.XXXX rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den

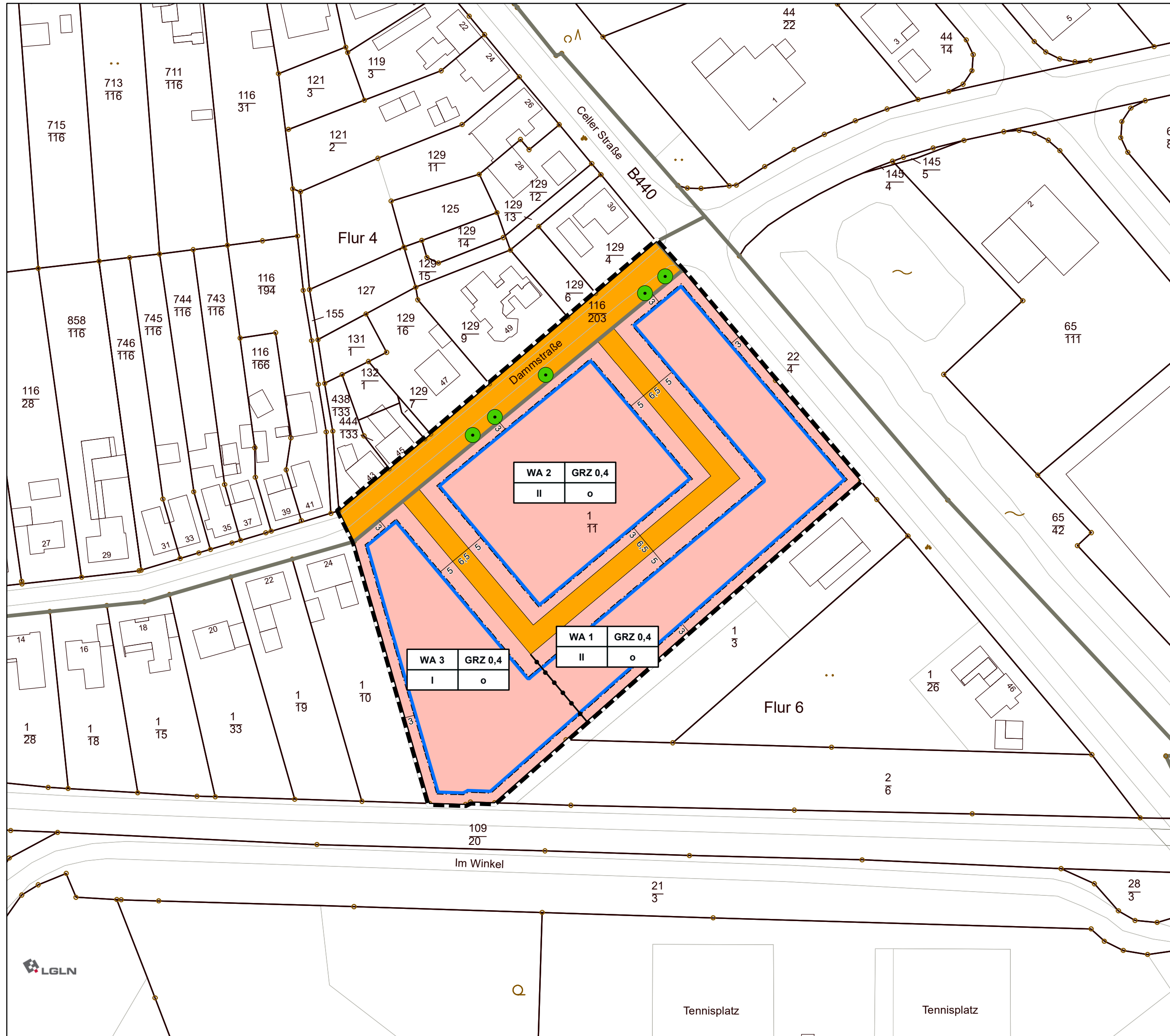
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 107 „Dammstraße Süd-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)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätze sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. ERHALT VON BÄUMEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

Die in der Planzeichnung zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Ahorn und Linde) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.

2. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlelagersammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

3. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, unnatürliche Gerüche und/oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1-2

Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ

Grundflächenzahl
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

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

Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalt von Einzelbäumen

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

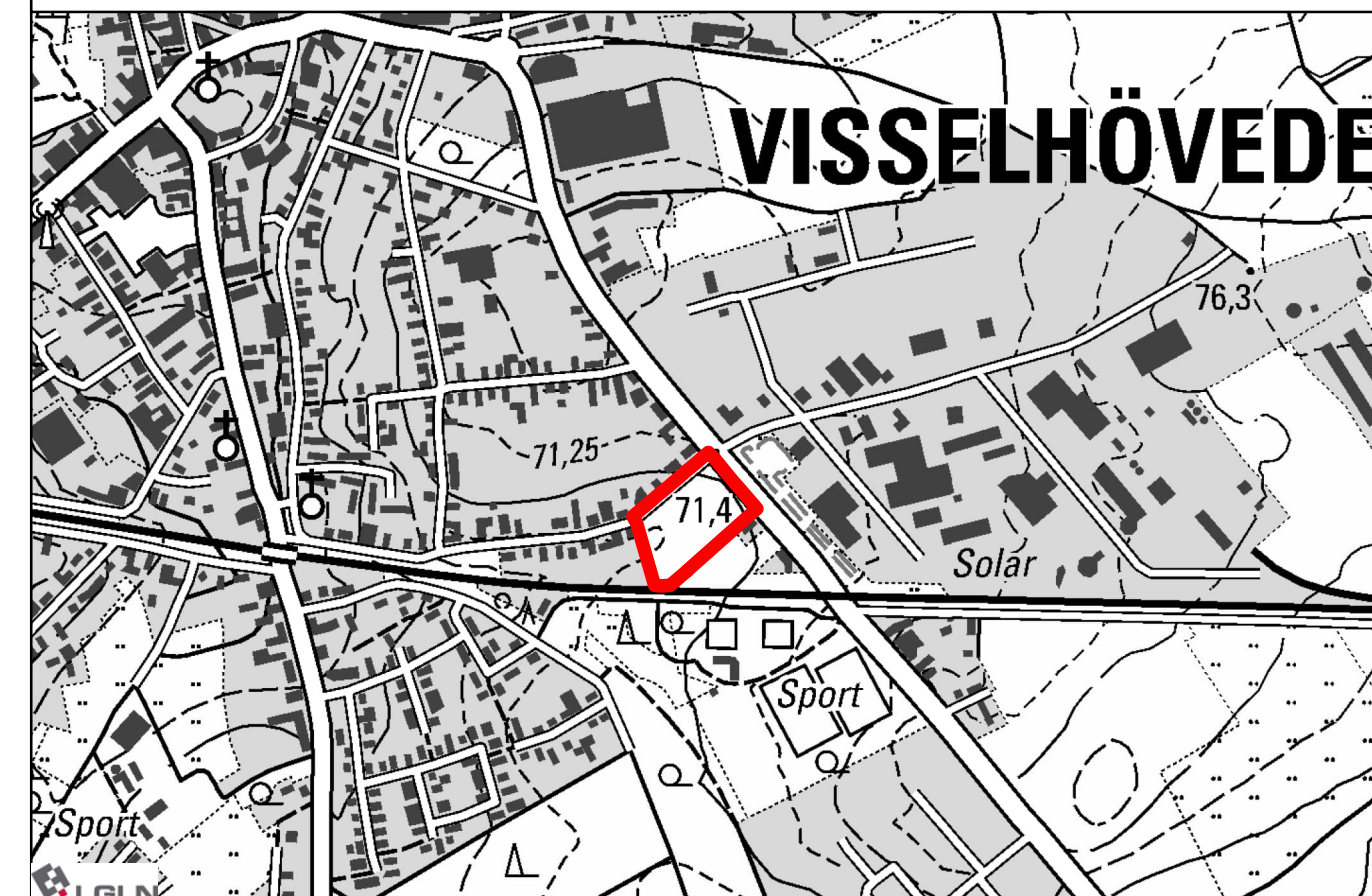
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 (7) BauGB)

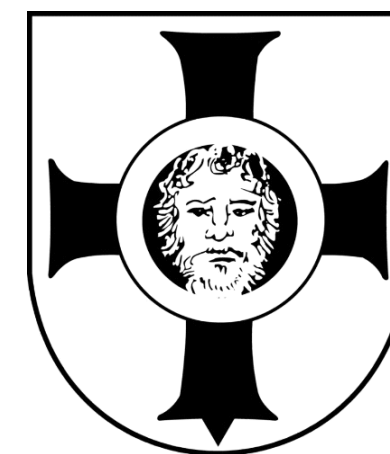
ÜBERSICHTSKARTE

M 1:10000



Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)



Bebauungsplan Nr. 107

- Dammstraße Süd-Ost -

- Vorentwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs 1 BauGB -



1:1.000

Stand: 07.04.2026