Bebauungsplan 5a

Stadt Visselhövede

"Zollikoferstraße - Ost"
Neuaufstellung und teilweise Aufhebung

mit örtlicher Bauvorschrift

Abschrift

instara

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

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

- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (P= Privatweg, F+R= Fuß- und Radweg)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünflächen

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)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet
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),

1.2 Mischgebiet
Die in Mischgebieten allgemein (§ 6 Abs. 2 BauNVO) zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 auf 9,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 1,5 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
2.2 Als maximale Höhe der Erdgeschossfußböden werden für das gesamte Plangebiet 50 cm festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2.3 Als Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe und Sockelhöhen gilt im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA4 die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsflächen oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 ist die Bezugshöhe 65,0 m NHN, für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 66,0 m NHN.

3. Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Zulässigkeit von Nebenanlagen

4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommmen ist der festgesetzte Fuß- und Radweg entlang des Allgemeinen Wohngebietes WA 6.
4.2 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird
- für Einzelhäuser auf 550 m² und
- für Doppelhäuser auf 400 m² je Doppelhaushälfte
- für Hausgruppen auf 200 m² je Reihenhaus

festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte und je Reihenhaus zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dienen der Einrichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Das vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) dient der Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens. Begünstigt werden jeweils
- die Stadt,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

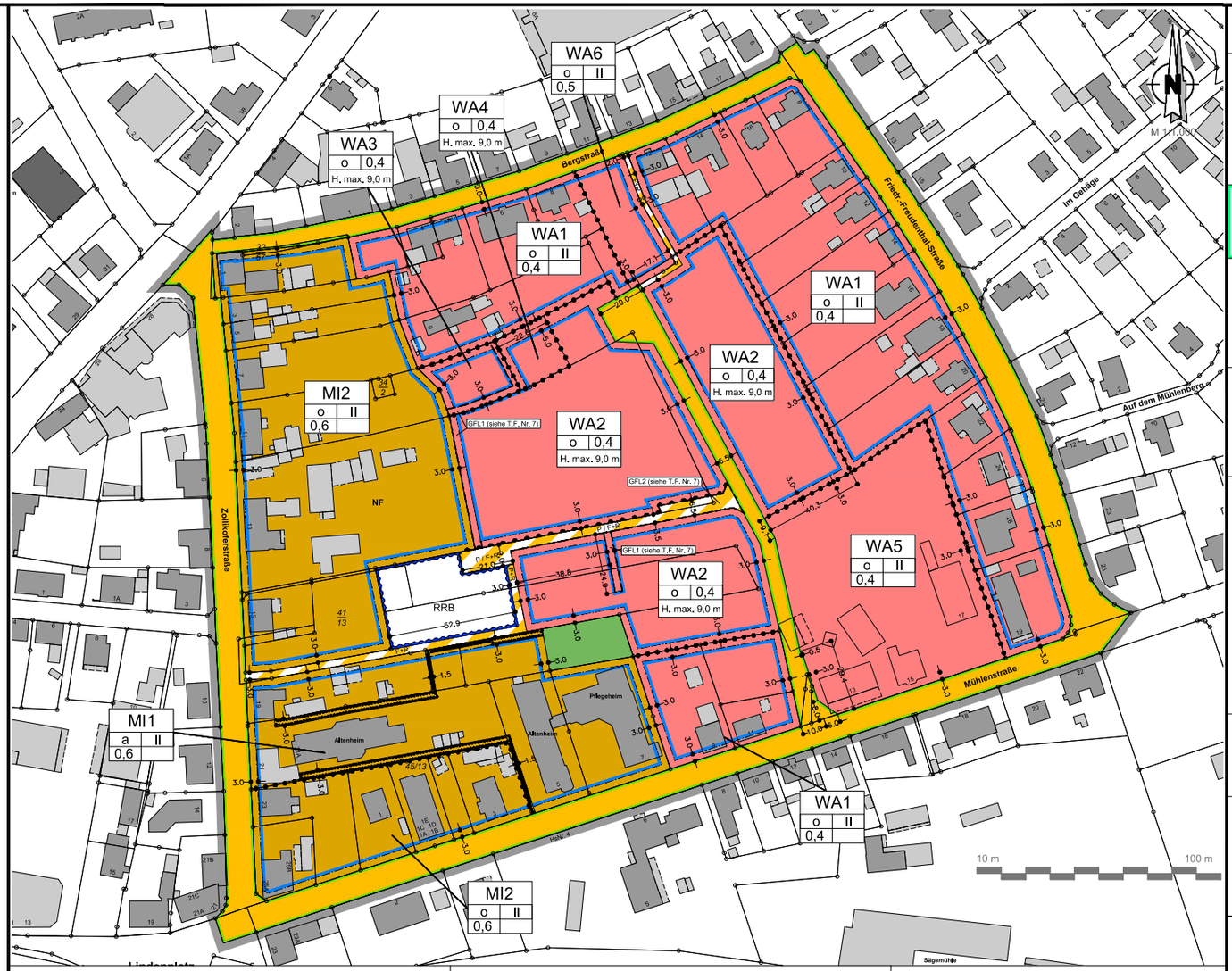
Ein Detailplan mit den eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

8. Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Alternativ kann anstelle eines Laubbaumes auch ein Obstbaum gepflanzt werden.
Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) als 3 x verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe
Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

9. Flächen zum Erhalt

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind vom Grundstückseigentümer durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).



10. Private Grünfläche

Die private Grünfläche ist als Grünfläche zu erhalten bzw. zu gestalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen in den Randbereichen ist zulässig. Ausnahmsweise können untergeordnete bauliche Anlagen zugelassen werden. Ausnahmen können im Einvernehmen mit der Stadt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) zugelassen werden.

11. Widmung von öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten, neu herzustellenden öffentlichen Verkehrsflächen werden mit Angabe des Widmungszeitpunktes (Verkehrsübergabe) gewidmet, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStrG zu diesem Zeitpunkt vorliegen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 5 NStrG).

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1 Für die Dacheindeckung sind im Plangebiet bei geneigten Dächern ab 15° nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
1.2 Für die Dacheindeckung sind nur die Farben rot, rotbraun, braun, anthrazit und dunkelgrün zulässig.
Die Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbregister wie folgt definiert:
a.) "rot": Farbtöne mit den Bezeichnungen 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) samt Zwischentönen;

b.) "rot-braun": Farbtöne mit den Bezeichnungen 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot) und 8012 (rotbraun) samt Zwischentönen;

c.) "braun": Farbtöne mit den Bezeichnungen 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rehbraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun) und 8016 (mahagonibraun) samt Zwischentönen;

d.) "anthrazit": Farbtöne mit den Bezeichnungen 7016 (anthrazitgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (grafitgrau), 8019 (graubraun) und 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen sowie

e.) "dunkelgrün": Farbtöne mit den Bezeichnungen 6002 (laubgrün), 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tannengrün) und 6028 (kieferngrün) samt Zwischentönen.

1.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze.

2. Einfriedungen

Im Plangebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen nur Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzhecken (z. B. Liguster, Hainbuche, Feldahorn, Rotbuche) sowie Holzzäune, Steinzäune, Metallzäune (Schmiedekunst) oder gemauerte Einfriedungen (Klinker) zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwege darf die Höhe der Einfriedung im Plangebiet max. 0,8 m betragen.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsanlage (öffentliche Verkehrsfläche oder Privatweg); Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Grundstücksgestaltung

Nicht überbaute Flächen von Baugrundstücken sind gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen und dürfen nicht versiegelt werden. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. sind unzulässig.

4. Anzahl der notwendigen Einstellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 5 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Einstellplätze herzustellen (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO).

5. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786),.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS, 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise

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.

Kampfmittelbeseitigung
Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz
Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind
a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Bei zu entfernenden Gehölzen in diesem Zeitraum sind die Baumstubben im Boden zu belassen, da hier Amphibien überwintern können.
b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von Nestern geschützter Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtphase (März bis Oktober) durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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 (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede diesen Bebauungsplan Nr. 5a "Zollikoferstraße - Ost", Neuaufstellung, im Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift und Begründung, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den 28.01.2021 S gez. R. Goebel
Ralf Goebel
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 03.05.18 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a beschlossen.

Visselhövede, den 08.03.2021 S gez. R. Goebel
Ralf Goebel
Bürgermeister

Planunterlage

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

© Jahr 2020 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 23.11.20). 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.

Scheeßel, den 15. Febr. 2021

S

gez. Schröder
-Unterschrift -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen Tel: (0421)435790
gez. Burghard Lichtblau

Bremen, den 10.11.2020 / 18.01.2021 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 08.10.20 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.11.20 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11.20 bis 30.12.20 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den 08.03.2021 S gez. R. Goebel
Ralf Goebel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.01.21 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den 08.03.2021 S gez. R. Goebel
Ralf Goebel
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.02.21 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.02.21 rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den 08.03.2021 S gez. R. Goebel
Ralf Goebel
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 .....

Ralf Goebel
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Visselhövede, den .....

Ralf Goebel
Bürgermeister

Stadt Visselhövede, Proj.-Nr.:27374 / 001, Größe: 90 x 55 cm