



Satzung zur
**1. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 5a
„Zollikoferstraße-Ost“**
mit örtlichen Bauvorschriften

Stadt Visselhövede
Kopie und Abschrift

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Absätze 3 und 8 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede in seiner Sitzung am 28.09.2023 diesen Bebauungsplan Nr. 5a "Zollikoferstraße-Ost", 1. Änderung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 geändert worden ist.

Visselhövede, den 04.12.2023




(André Lüdemann)
Bürgermeister

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Bereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt im Osten der Stadt Visselhövede und wird durch die Bergstraße im Norden, die Friedrich-Freudenthal-Straße im Osten, die Mühlenstraße im Süden und die Zollikoferstraße im Westen abgegrenzt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“. Die räumliche Lage des Plangebietes ist nachfolgend in Abbildung 1 gekennzeichnet.



Abb. 1: Räumliche Lage des Bebauungsplanes Nr. 5a "Zollikoferstraße-Ost", 1. Änderung

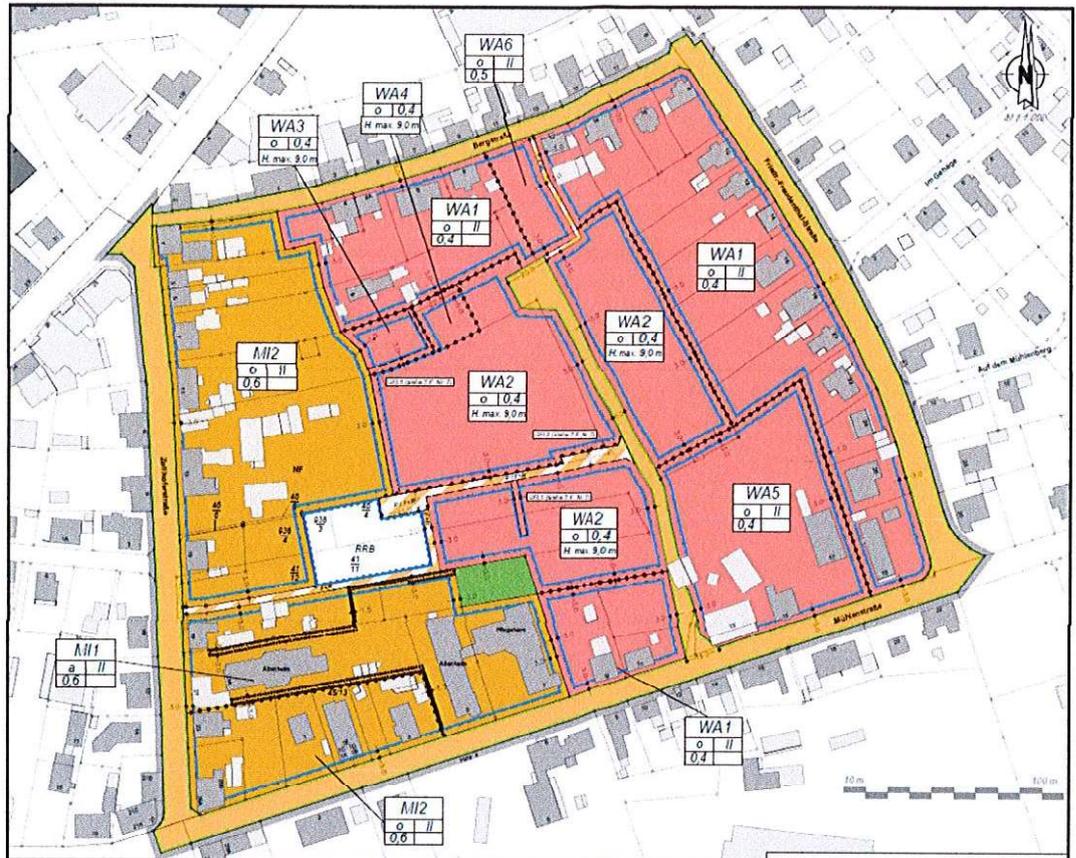


Abb. 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a "Zollikoferstraße-Ost"

§ 2 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird ersatzlos gestrichen und Nr. 6 wird wie folgt angepasst (Anpassungen sind kursiv und fett markiert):

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 Reihenhäuser~~
~~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 einzelnes Haus einer Reihenhauseinheit zulässig; besteht ein Baukörper aus mehr als zwei selbstständigen benutzbaren Wohngebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt maximal 4 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind maximal 10 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 1.1 wird wie folgt angepasst (Anpassungen sind kursiv und fett markiert):

1. *Dachgestaltung*
- 1.1 ~~*Für die Dachindeckung sind im Plangebiet.*~~ **Es sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig. Bei einer Dachneigung bis 15° sind bepflanzte Dächer zulässig. Bei geneigten Dächern ab 15° sind nur Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Glänzend lasierte bzw. glänzend engobierte Dachpfannen sind nicht zulässig.**

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 02.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, beschlossen.

Visselhövede, den 04.12.2023




.....
(André Lüdemann)
Bürgermeister

2. AUSARBEITUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, wurde ausgearbeitet von:

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen



Bremen, den 14.08.2023

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 dem Entwurf der Satzung sowie 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 15.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung hat vom 26.06. bis 28.07.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den 04.12.2023




.....
(André Lüdemann)
Bürgermeister

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB), Stellungnahmen sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den 04.12.2023



(André Lüdemann)
Bürgermeister

5. BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung und Begründung, ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 15.12.23 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, ist damit am 15.12.23 rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den 19.12.23

S

gez. André Lüdemann
(André Lüdemann)
Bürgermeister

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5a „Zollikoferstraße-Ost“, 1. Änderung, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den

.....
(André Lüdemann)
Bürgermeister