

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Visselhövede diesen Bebauungsplan Nr. 74 "Erweiterung Blöcken Nindorf", mit Teil-Änderung der Bebauungspläne Nr. 28 und 45, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den 25.03.2021 LS **gez. R. Goebel**
(Ralf Goebel) Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2017 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2017). 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.

Dipl.-Ing. Manfred Seitz, Öffentl. best. Verm.-Ing.
Große Straße 20, 27374 Visselhövede

Visselhövede, den 3.08.2021 **Öffentl. best. Verm.-Ing.**

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 02.08.2021 **(Unterschrift)**

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 07.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschlossen.

Visselhövede, den 29.07.2021 LS **gez. R. Goebel**
(Ralf Goebel) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 12.11.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 14.12.2020 bis 02.02.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den 29.07.2021 LS **gez. R. Goebel**
(Ralf Goebel) Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan Nr. 74 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den 29.07.2021 LS **gez. R. Goebel**
(Ralf Goebel) Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt Visselhövede ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.08.21 im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 74 ist damit am 15.08.21 in Kraft getreten.

Visselhövede, den 16.08.21 LS **gez. R. Goebel**
(Ralf Goebel) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 74 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 74 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den 16.08.21 **Bürgermeister**

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

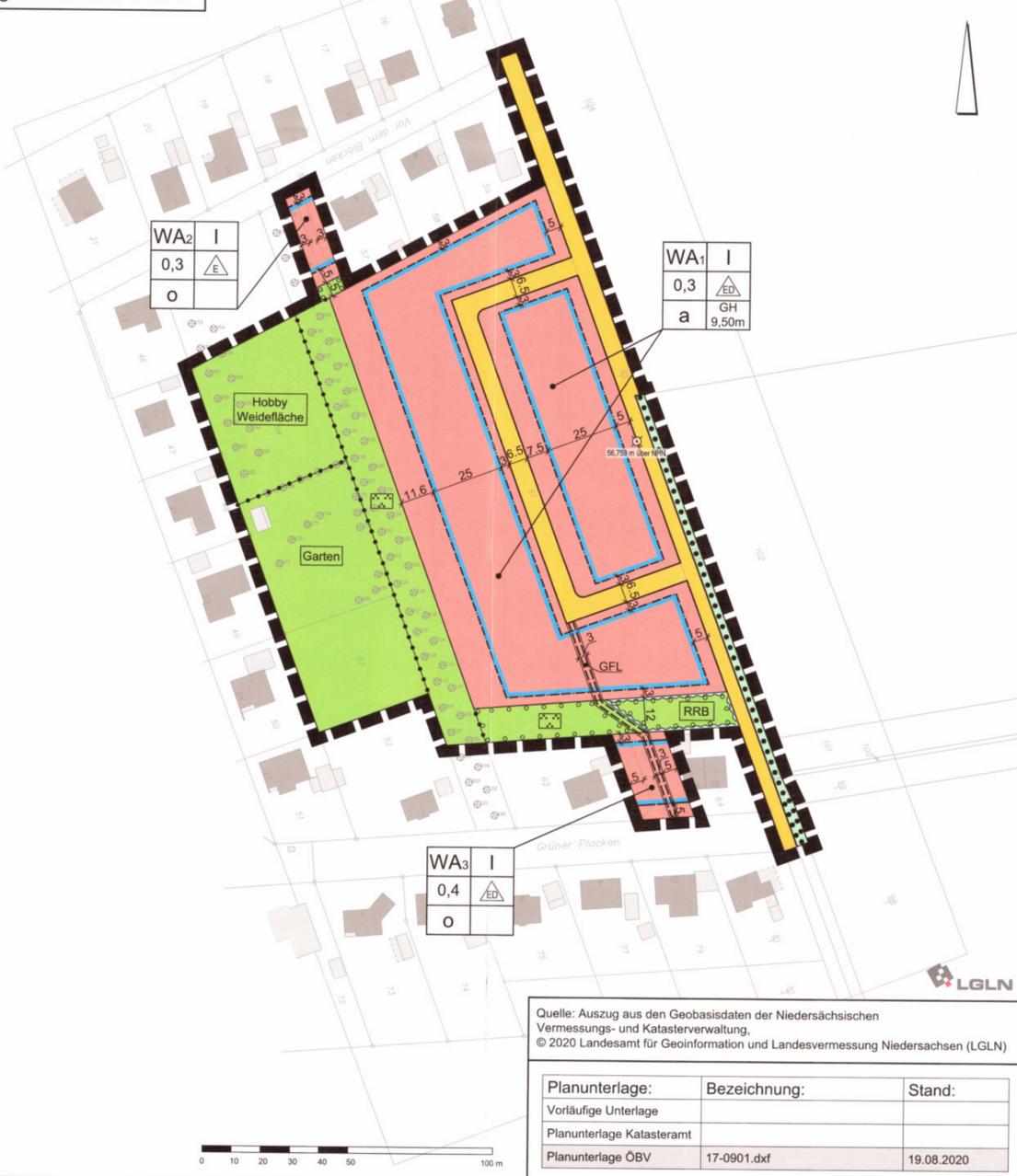
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	17-0901.dxf	19.08.2020

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Überbaubare Fläche/ Bauweise/ Gebäudehöhe**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO und hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen der Straßengrenzlinie der öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
 - Es gilt die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Abweichend hiervon wird im Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen bis maximal 20 m zulässig sind.
 - Bauliche Anlagen dürfen die in der Planzeichnung eingetragenen Höhen nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die baulichen Anlagen gilt der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenfestpunkt mit NHN (Normalhöhennull) = 56,759 m sowie der oberste Punkt der baulichen Anlage. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien an und auf den Gebäuden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) in den Wohngebäuden je angefangene 450 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Unterhaltungsweg nach Maßgabe eines Entwässerungskonzeptes zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen

- Pro angefangene 100 qm neu versiegelter Grundstücksfläche des WA ist ein standortgerechter und heimischer Einzelbaum (Laubbaum oder Obstbaum) mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- Darüber hinaus sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen (sh. Pflanzliste als Auswahl) zu bepflanzen.
- Entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist auf den privaten Grundstücken eine einreihige laubtragende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Diese Anpflanzung ist auf die Festsetzung Nr. 5b anrechenbar. Geeignete Gehölze (sh. Pflanzliste als Auswahl).
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ wird eine Fläche von rd. 275 m² für die Wasserwirtschaft freigehalten. Auf der restlichen Fläche sowie auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ (abzüglich der Fläche des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes und ein beidseitiger Saum von 2 m) ist eine zweireihige, lochversetzte Anpflanzung mit 19 heimischen, standortgerechten Einzelbäumen anzulegen und dauerhaft zu pflegen und erhalten. Abgänge sind durch vergleichbare Arten zu ersetzen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchs
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	Baum
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Baum
Obstbäume		Bäume
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	kl. Baum, Strauch
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	kl. Baum, Strauch
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	kl. Baum, Schnitthecke
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Baum, Schnitthecke
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Strauch, Schnitthecke
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Strauch
Hassel	<i>Corylus avellana</i>	Strauch
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Strauch

- Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch vergleichbare Arten zu ersetzen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Vegetationsperiode nach Ende der Bauphase umzusetzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH 9,50m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß GH= Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a Abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßengrenzlinie
- Grünflächen**
Private Grünfläche
Garten Zweckbestimmung: Garten
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Zweckbestimmung: Parkanlage
Hobby Weidefläche Zweckbestimmung: Hobby Weidefläche
Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**
GFL mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Visselhövede
Höhenbezugspunkt in Meter über NNH siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2(c)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Örtliche Bauvorschriften

Um baugestalterische Absichten zu verwirklichen, werden gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) folgende örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erlassen.

- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Erweiterung Blöcken Nindorf“ festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.
- Dachform und Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten**
Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° und höchstens 45° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäudeteile i.S.d. § 5 Abs. 3 NBauO.
- Dacheindeckung/ Farben**
Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Glänzende Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig. Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen i.S.d. § 5 NBauO sind hiervon ausgenommen.
Die Farbgebung erfolgt in Anlehnung an die RAL-Farbkarte, samt Zwischentöne, wie folgt:
„rot“: 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3013, 3016
„rotbraun“: 3009, 3011, 8012
„braun“: 8002, 8004, 8007, 8011, 8015, 8016
„anthrazit“: 7016, 7012, 7024,
„dunkelgrün“: 6002, 6003, 600
- Grundstückseinfriedungen**
 - Die Grundstückseinfriedungen 1,00 m und nur in folgenden M von maximal
a) Mauern in Sichtmauerwerk
b) Trockenmauern aus Naturstein (1,00 m, 1,10 m, 1,20 m, 1,30 m)
c) sichtdurchlässige senkrecht strukturierte Holzläune und
d) Laubhecken aus regional typischen Gehölzen.
Einfriedungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks- oder Holzoptik vortauschen, sind nicht erlaubt.

- Für die Einfriedungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den bodenrechtlichen und landwirtschaftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzulegende Strauchhecken nur sichtdurchlässige Maschendraht-, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.
- Grundstücksfreiflächen, die nicht mit Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, Terrassen sowie notwendigen Zufahrten oder anderen zulässigen Nutzungen überbauten Flächen der Baugrundstücke, müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO Grünflächen sein. Oberflächenbefestigungen oder -bedeckungen mit Bruchsteinen, Schotter oder anderen nicht-pflanzlichen Materialien sind nur bis zu einer Größe von 25 qm Grundstück zulässig.
- Ordnungswidrigkeit**
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000€ geahndet werden.

Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

Rechtskraft
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 74 mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) „Erweiterung Blöcken Nindorf“ werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 28 „Nindorf“ und „Vor dem Blöcken“ sowie Nr. 45 „Im Blöcken II“ in den Teilbereichen aufgehoben, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schliaken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig.

Im Fall von archäologischen Funden ist das Nds. Landesamt für Denkmalpflege oder der Landkreis Rotenburg (Wümme) unverzüglich zu informieren und der erforderliche Zeitraum für die fachgerechte Bearbeitung einzuräumen.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten
Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu informieren. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Kampfmittelbeseitigung
Die durchgeführte Luftbildauswertung hat keine Belastung durch Abwurfkampfmittel aufgezeigt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Versorgungsleitungen
Die Lage der Versorgungsleitungen ist in den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Es besteht eine grundsätzliche Prüf- und Erkundungspflicht durch den Bauherrn. Frühzeitig vor Baubeginn sind entsprechende Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Leitungsträgern zu führen.

Private Grundstücksentwässerung
Das auf den Baulflächen in WA 1 anfallende Oberflächenwasser ist einer Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen zuzuführen. Eine Einleitung in die Straßenebene ist nicht zulässig. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine ausschließliche Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich.

Verteidigungsanlage Visselhövede
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Visselhövede. Die maximal zulässige Bauhöhe und weitere Auflagen der Schutzbereichsanordnung sind zu beachten.

RAL-Farbliste
Die in den Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung) genannten RAL-Farben sind bei der Stadtverwaltung Visselhövede zu den üblichen Dienststunden einzusehen.

Stadt Visselhövede
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 74
"Erweiterung Blöcken Nindorf"
mit Teil-Änderung
der Bebauungspläne Nr. 28 und 45

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

