

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Jeddigen Nr. 61 "Am Vogtmoor" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14. Jan. 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

VISSELHÖVEDE, den 14. Jan. 2004
gez. Kulk
Dr. Dr. Kulk
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Rahmen-Flurkarte (N) Maßstab: 1 : 1.000
Liegenschaftskarte: Gemarkung Jeddigen, Flur 4

Scheffel, den 18. Dez. 2003
ÖVM Mittelstätt und Schröder
gez. Mittelstätt
(Interessent)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
GULEKE + PARTNER BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG 21640 HORNEBURG

Horneburg, den 08/03
gez. H. Güleke
(Planverfasser)

1. Öffentliche Auslegung
Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes, dem örtlichen Bauvorschriften gem. NBauO und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 06.09.2003 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.09.03 bis 27.10.03 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

2. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 05.11.2003 bekanntgemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.11.03 bis 01.12.03 nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

VISSELHÖVEDE, den 14. Jan. 2004
gez. Kulk
Dr. Dr. Kulk
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan einschließlich Örtlicher Bauvorschriften i.S. der NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

VISSELHÖVEDE, den 14. Jan. 2004
gez. Kulk
Dr. Dr. Kulk
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.2003 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (W) bekanntgemacht worden.

VISSELHÖVEDE, den 14. Jan. 2004
gez. Kulk
Dr. Dr. Kulk
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

VISSELHÖVEDE, den 14. Jan. 2004
Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

VISSELHÖVEDE, den 14. Jan. 2004
Bürgermeister

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 86, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt diesen Bebauungsplan Jeddigen Nr. 61 "Am Vogtmoor" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach NBauO, als Satzung beschlossen.

VISSELHÖVEDE, den 18.12.2003
gez. Kulk
Dr. Dr. Kulk
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/HÖHE BAULICHER ANLAGEN/BAUWEISE : (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
1.1 Im Planbereich ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen (Wo) gem. § 9 (2) Nr. 6 BauGB festgesetzt. Es sind pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen (Wo) und pro Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung (Wo) zulässig.

1.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke je Hausinheit ist wie folgt festgesetzt:
Pro Einzelhaus >= 600 qm bzw. pro Doppelhaushälfte >= 500 qm.

1.3 Die Oberkante (OK) Fertig-Fußboden der Erdgeschosses darf 0,5 m über erschießende Verkehrsfläche nicht überschreiten. Als Bezugspunkt der Oberkante Verkehrsfläche gilt die Straßenmitte des höchsten Anschlusses des Baugrundstückes an die städtische Verkehrsfläche.

1.4 Angaben zur Trauf- und Firsthöhe sind auf Oberkante (OK) Fertig-Fußboden Erdgesch. bezogen.

2. GARAGEN UND NEBENANLAGEN : (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
Innerhalb der 3 Meter breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, sind Garagen und überdachte Stellplätze (offene Garagen - Carports) i.S. von § 12 BauVO sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauVO in Form von Gebäuden nicht zulässig.

3. FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES : (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)
Die Rückhaltefläche (RRB) für das Oberflächenwasser ist mit einem vielfältigen Oberprofil naturnah anzulegen. Dem Einlauf ist ein Absetzbecken mit einer Sicherungseinrichtung zur Rückhaltung von Leichtstoffen vorzuschalten. Die übrigen Flächen sind als kräutereicher Landschaftsrasen bzw. als Ruderalfläche zu entwickeln (vgl. Empfehlung zur Grünanlage als Anlage zur Begründung).

4. PFLANZEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT : (§ 9 (1) Nr.20/25 BauGB)
Die Pflanzenarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzenzonen (Pflanzqualität, Bodenverbesserung, Sicherung, Entwicklungsfolge) durchzuführen.

4.1 Die privaten Flächen für Anpflanzungen sind entsprechend der Pflanzen-/Gehölzliste (vgl. Anlage zum Planbild) - als Feldhecke zwischen den Baugeländen 3-reihig im Verbund, Pflanzabstand 0,8 m x 1,2 m und - mit Einzelbäumen gegenüber dem Außenbereich im Abstand von ca. 8 m untereinander zu bepflanzen. Die Herstellung der Pflanzungen hat fachgerecht bis spätestens zum Abschluss der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen.

4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen :
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist zeitnah abzuschließen, spätestens mit der Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen folgt.

4.2.1 Gewässerandräufen (0,45 ha)
Der zu entlassende Gewässerandräufen von ca. 12 Meter Breite wird durch einen parallel zum Grab verlaufenden 5 Meter breiten Räumstreifen sowie einer ca. 7 Meter breiten und 4-reihigen Gehölzpflanzung aus standortthermische Gehölzarten gebildet (vgl. Maßnahmenbeschreibung als Anlage zur Begründung).

4.2.2 Extensive Grünlandnutzung (1,2 ha)
Das Grundstück darf nur 2 x jährlich (1. Schnitt ab 15.06.), gemäß bzw. nach dem 1. Schnitt ohne Zuzütlung nachweiden werden (bis 20.03.). Mindestens ist 1 x je 2 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist vollständig abzuführen. Eine fachgerechte Düngung ist nur in der Zeit vor dem 15.03. bzw. nach dem 15.06. eines jeden Jahres mit Stallmist oder Mineraldünger (mit max. 50 kg N/ha, 20 kg P/ha und 40 kg K/ha) zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig (vgl. Maßnahmenbeschreibung als Anlage zur Begründung).

4.3 Pflanzungen auf den Baugrundstücken :
Je Wohnbereich ist ein größerer Laubbau/hochstämmiger Obstbaum im Vorgebietbereich anzupflanzen. Art und Qualität im Sinne der Pflanzen-/Gehölzliste (vgl. Anlage zum Planbild).

4.4 Bindung der Bepflanzung :
Die im Planbild festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauernd zu unterhalten. Abgänge sind durch Qualitäten im Sinne der Pflanzen-/Gehölzliste (vgl. Anlage zum Planbild) zu ersetzen.

5. FLÄCHE FÜR GEH-/FAHR- UND LEITUNGSRECHT (GFL-R) : (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)
Die mit GFL-R belastete Fläche dient der Verlegung und Unterhaltung einer unterirdischen Regenwasserleitung. Die Gemeinde oder beauftragte Dritte sind zum Verlegen und ständigen Unterhaltungsmaßnahmen befugt. Ferner dient das Geh- und Fahrrecht den Anliegern als Grundstückszufahrt.

6. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG : (§ 9 (1) Nr.10 BauGB)
Innerhalb der Flächen (Sichtfelder), die von der Bebauung freizuhalten sind, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Anfahrtsicht) jede Nutzung zwischen 0,8 und 2,5 Metern über OK Fahrbahndecke unzulässig bzw. von ständigen Sichtbehindern und Bewuchs freizuhalten. Bäume, Gehölze, Lichtmasten, Spiegelhalter und Ähnliches können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Maße zugelassen werden, soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht verdecken.

7. ZURORDNUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN : (§ 9 (1a) BauGB)
Der planungsrechtlich erforderliche Ausgleich (§ 1a (3) BauGB) ist gem. § 135 a-c BauGB den Wohnbauflächen zugeordnet. Das Eingriffsfeld wird extern durch 2 Ausgleichsmaßnahmen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 1,65 ha kompensiert :
- dem Flurstück 43/1, Flur 3, der Gemarkung Jeddigen ist eine Teilfläche von 1,2 ha dem Planbereich als externe Ausgleichsfläche mit dem Kompensationsziel (extensive Grünlandnutzung) zugeordnet.
- dem Flurstück 59, Flur 4, der Gemarkung Jeddigen ist eine Teilfläche von 0,45 ha dem Planbereich als externe Ausgleichsfläche mit dem Kompensationsziel (Gewässerandräufen) zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Gestaltung gem. NBauO

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 56, 91, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind für die Ausführung des Satzungsgebietes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

1. Außenwandmaterialien. Zulässig sind :
1.1 Ziegelmauerwerk. Farbgebung : Rot bis Rotbraun
1.2 Holz und Holzverschalung in senkrechter Ausführung. Farbgebung : (gedeckte Farböne - kein Reinweiß) als Färbung / Lasuren oder naturbelassen.

2. Dächer. Zulässig sind :
2.1 Satteldächer oder Krüppeldachformen (bis Holzbalm) mit einer Neigung von 32 bis 52 Grad. Für untergeordnete Dachbauten ist ausnahmsweise eine Neigung ab 25 Grad zulässig.
2.2 Dachbedeckung als Weich-/Hartdach mit Ziegeln/Steinplatten in der Farbgebung von rot bis rotbraun oder braun bis anthrazit. Für Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Dachbauten ist auch Blechbedeckung zulässig.

2.3 Dachgauben sind nur als Schiepg- oder Giebelgauben zulässig. Sie sind je Traufseite auf 1/3 der Traufhöhe des Daches zu beschränken.
2.4 Dachschneitelle oder Art sind unzulässig.

3. Als Einfriedungen der Vorgärten sind Zäune mit rotm Klinker- oder Natursteinsockel, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Leberhecken zu verwenden. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Leberhecken zulässig.
4. Solaranlagen sind zulässig, sofern sie in der Dachhaut liegen oder parallel zu ihr im Abstand bis maximal 0,2 m.

GRUNDRECHTSNORMEN:

Ordnungsding im Sinne von § 91 (3) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

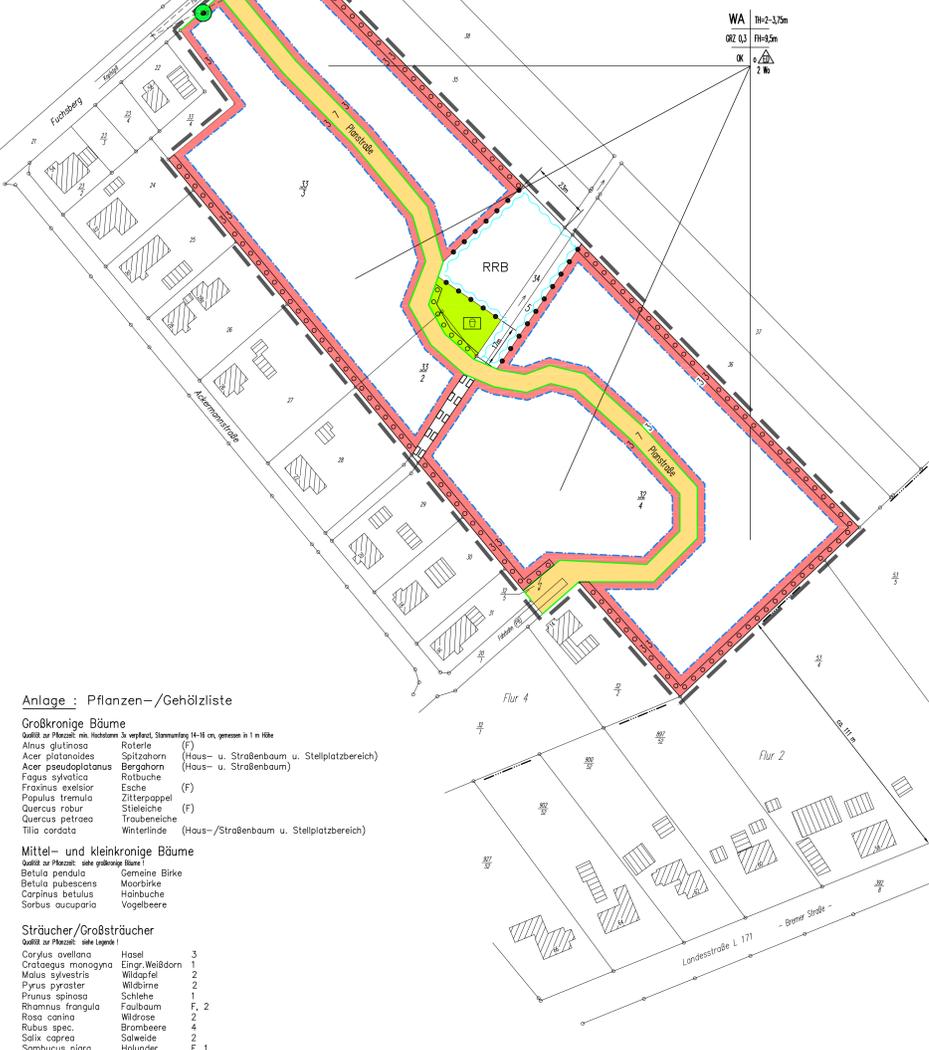
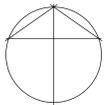


DPL-ING. GERO MITTELSTÄTT
DPL-ING. GERALD SCHRÖDER
DPL-ING. DRK MITTELSTÄTT
Offenbüchelweg 14g
Venter Weg 24 - 77085 Scheffeln
Tel.: (0 42 63) 9 36-0 Fax 9 36-300

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :

Maßstab : 1 : 1.000

Landkreis : Rotenburg (Wümme)
Gemeinde : Visselhövede, Stadt
Gemarkung : Jeddigen
Flur : 4



Anlage : Pflanzen-/Gehölzliste

- Großkronige Bäume
Quell zur Pflanzl: siehe Legende
Alnus glutinosa Rotleite (F)
Acer platanoides Spitzahorn (Haus- u. Straßenbaum u. Stellplatzbereich)
Acer pseudoplatanus Bergahorn (Haus- u. Straßenbaum)
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Esche (F)
Populus tremula Zitterpappel
Quercus robur Stieleiche (F)
Quercus petraea Traubeneiche
Tilia cordata Winterlinde (Haus-/Straßenbaum u. Stellplatzbereich)

Mittel- und kleinkronige Bäume

- Quell zur Pflanzl: siehe Legende
Betula pendula Gemeine Birke
Betula pubescens Moorbirke
Cornus betulus Hainbuche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher/Großsträucher

- Quell zur Pflanzl: siehe Legende
Corylus avellana Hasel 3
Crataegus monogyna Eingr. Weißdorn 1
Molus sylvestris Wildpfefel 2
Pyrus pyracantha Wildbirne 2
Prunus spinosa Schlehe 1
Rhamnus frangula Faulbaum F, 2
Rosa canina Wildrose 2
Rubus spec. Brombeere 4
Salix caprea Salweide 2
Sambucus nigra Holunder F, 1
Viburnum opulus Schneeball F, 3

HECKEN :

- Quell zur Pflanzl:
1 = weite Sträucher, 100-150 cm, 3 Teile
2 = weite Sträucher, 100-150 cm, 4 Teile
3 = weite Sträucher, 100-150 cm, 5 Teile
4 = weite Sträucher, 60-100 cm

Heckenpflanzen (Schnitthecken)

- Cornus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Taxus baccata Eibe

Kletter- und Schlingpflanzen

- Clematis vitacea Waldrebe
Clematis montana "Rubens" Anemionen-Waldrebe
Hedera helix Efeu
Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Portenocissus tric. Wilder Wein
Portenocissus quinque. Wilder Wein

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME :

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NSDSchG)
Aufgrund früherer Funde werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 61 weitere archäologische Funde vermutet (Bodenkunde gemäß § 3 Abs. 4 NSDSchG). Nach § 13 NSDSchG bedarf der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten vornehmen will an einer Stelle von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Die Genehmigungspflichtigkeit wird bei bauplanungsrechtlichen Verfahren zusammen mit der Baugenehmigung beurteilt. Bei bauplanungsrechtlichen Baumaßnahmen ist die Genehmigung direkt bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisarchäologie) zu beantragen.
Mit Auflegen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss genehmigt werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG:

Bauartungsverordnung (BauVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (Nutzungsgruppe)
(WA) Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauVO) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2 Wo Beschreibung der Zahl der Wohnungen (Wo) (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN:
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), Deckmahl
OK Oberkante (OK) als Bezugspunkt (s. textliche Festsetzung)
TH Traufhöhe (TH) als Mindest-/Höchstgrenze (s. textliche Festsetzung)
FH Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:
Offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig (§ 22 (2) BauVO) (s. textliche Festsetzung)
Nicht überbaubare Fläche
Baugrenze (s. textliche Festsetzung)
Überbaubare Fläche (§ 23 BauVO) (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN:
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

GRÜNFLÄCHE:
Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr.15 BauGB) mit Angabe der Zweckbestimmungen: Spielplatz (s. textliche Festsetzungen)

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:
Regenrückhaltefläche (RRB), naturnaher Ausbau (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) (s. textliche Festsetzung)

PFLANZEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
Umgestaltung von privaten Flächen für standortthermische Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) (s. textliche Festsetzung)
Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN:
Mit Geh-/Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zu belastende Fläche zugunsten einer unterirdischen Rohrleitung (s. textliche Festsetzung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauVO)

KENNZEICHNUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:
Sichtbereich/Infahrtsicht
Vorhandenes Gebäude

STADT VISSLHÖVEDE

LANDKREIS ROTENBURG (W)

BEBAUUNGSPLAN
JEDDINGEN NR. 61
"AM VOGTSMOOR"

mit örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Abchnitt

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG, VORSTADT 12-14
04163-7731 FAX 80861
PARTNER BEI STAUF-LAND-FLUSS PLANNER + ARCHITECTEN

04/03, 06/03, 07/03, 08/03, 09/03, 11/03, 12/03

9740