

Stadt Visselhövede – Ortschaft Kettenburg

Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 25. März 2021

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 i. V. mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., Seite 576) – jeweils in der derzeit gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Visselhövede den Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“ (Ortschaft Kettenburg), bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.



Stadt Visselhövede Der Bürgermeister

Visselhövede, den 25.03.21

Textliche Festsetzungen

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).
(2) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 2 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- (1) In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen auf der Ostseite der Gemeindestraße ist die vorhandene Weißdornhecke dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern und durch Nachpflanzungen gleicher Gehölzart zu ergänzen (Pflanzqualität: 2 x verpfl. Sträucher 100-150 cm, Abstand max. 1,2 m). Etwas Abgänge sind zu ersetzen.
(2) In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Baugrundstück mindestens zwei Bäume anzupflanzen. Zu verwenden sind folgende Baumarten:
a) Hoch- oder halbstämmige Obstbäume regionaltypischer Sorten (Stammumfang mind. 12/14 cm), beispielsweise:
Apfel: Jakob Lebel, Krügers Dickstiel, Boskop, Gravensteiner, Winterprinz u.a.
Birnen: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Kästliche von Charbeu, Conference u.a.
Steinobst: Büblers Frühzweitschge, Ontariopflaume, Renecode, Khorpelkirsche u.a.
b) Standortheimische, klein- bis mittelkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 12-14 cm), beispielsweise:
Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus), Hainbuche (Carpinus betulus), Purpurweide (Salix purpurea), Salweide (Salix caprea), Sandbirke (Betula pendula), Weißdorn (Crataegus laevigata und Crataegus monogyna), Wildpappel (Malus sylvestris) u.a.
Die Bäume sind durch den jeweiligen Eigentümer spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Bäume sind in der o.g. Qualität zu ersetzen.
(3) In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Osten und Süden des Plangebiets ist eine dreireihige Baum-/Strauchhecke aus standortheimischen, 2 x verpflanzten Laubbäumen der Sortierung 60-100 cm im Abstand von max. 1,2 m anzupflanzen. Zu verwenden sind vorzugsweise folgende Gehölze:
Faulbaum (Rhamnus frangula), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Korbweide (Salix viminalis), Ohrweide (Salix aurita), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna und Crataegus laevigata), Wildrose (Rosa canina) in gleichmäßiger Mischung sowie Haselnuss (Corylus avellana) in geringer Anzahl.
Im Abstand von maximal 10 m sind Stieleichen (Quercus robur; 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) als Überhälter in die Pflanzung zu integrieren.
Die Gehölze sind durch die Stadt Visselhövede in der ersten Pflanzperiode, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, anzupflanzen und durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegen Wildverbiss zu schützen sowie durch den jeweiligen Eigentümer in ihrem Bestand als freiwachsende Strauchhecke dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölze sind in der o.g. Qualität zu ersetzen.
(4) Sofern die Baufeldreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeit in dem Zeitraum vom 1. April bis 15. Juli eines jeden Jahres erfolgt, muss das Plangebiet auf den Besatz von Bodenbrütern untersucht werden.

§ 3 Oberflächentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser ist zulässig.

§ 4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb von 20 m ab westlicher Grenze des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern zum Schutz vor Gewerbe- und Freizeitlärm so zu gestalten, dass die Fenster und Türen von Aufenthaltsräumen, die geöffnet werden können, auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Osten und Süden angeordnet werden.
(2) Von den Anforderungen unter Ziff. 1 kann abgesehen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis gemäß TA-Lärm erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte geringere Lärmpiegel vorliegen.

§ 5 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 m² pro Grundstück zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“, Ortschaft Kettenburg, der Stadt Visselhövede im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.

B Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Bestimmungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“, Ortschaft Kettenburg, der Stadt Visselhövede.

§ 2 Dächer von Hauptbaukörpern

- (1) Auf den Hauptbaukörpern sind nur Sattel- und Walmdächer mit gleicher Neigung der Hauptdachflächen zulässig. Die Dachneigung beträgt mindestens 30°.
Klarstellung: Ausdrücklich sind auch Krüppelwälm zulässig, und zwar bis zu einer Höhe von maximal 1/3 H des Giebelreiecks und mit einer Neigung von mindestens 45°.
(2) Zur Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Dachsteine mit glänzender Oberfläche werden nicht zugelassen.

Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbregister wie folgt definiert:

- a) „rot“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karmintrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) samt Zwischenentönen;
b) „rot-braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 3003 (rubinrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot) und 8012 (rotbraun) samt Zwischenentönen;
c) „braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 8004 (kupferbraun), 8007 (reihbraun), 8011 (nussbraun), 8015 (kastanienbraun) und 8016 (mahagonibraun) samt Zwischenentönen;
d) „anthrazit“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 7012 (basaltgrau), 7015 (schiefergrau) 7016 (antrazitgrau), 7022 (umbragrau), 7024 (gratgrau) und 8019 (graubraun) samt Zwischenentönen sowie
e) „dunkelgrün“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 6003 (olivgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tanngrün) und 6028 (kiefergrün) samt Zwischenentönen.

- (3) Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonneneinstrahlung und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. v. § 5 Abs. 3 NBauO (z.B. Dachgauben) sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

§ 3 Fassaden der Hauptbaukörper

Die Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung sind zu mindestens 65 % der Ansichtsflächen als Sichtmauerwerk oder als Ausmauerung von Fachwerkkonstruktionen im Farbton in „rot“ bis „rot-braun“ auszuführen (siehe § 2 Ziff. 2 dieser Satzung).

Hinweis: Für die Ausführung der Dächer und Außenwände von Garagen und Carports sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO gibt es keine baugestalterischen Anforderungen.

§ 4 Einfriedigungen

- (1) Die Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen dürfen in einer Höhe von maximal 1,00 m und nur in folgenden Materialien errichtet werden:
a) Mauern in Sichtmauerwerk im Farbton in „rot“ bis „rot-braun“ (siehe § 2, Ziff. 2 dieser Satzung);
b) Trockenmauern aus Natursteinen (sog. Friesenwälle);
c) sichtdurchlässige senkrecht strukturierte Holzzaune und
d) Laubhecken aus regionaltypischen Gehölzen
Einfriedigungen aus Kunststoff sowie aus Materialien, die eine Mauerwerks- oder Holzoptik vortauschen, sind nicht erlaubt.
(2) Für die Einfriedigungen angrenzend an Grünflächen und an landwirtschaftliche Nutzflächen im Außenbereich sind ergänzend zu den gemäß § 2,3 der bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans anzuliegenden Strauchhecken nur sichtdurchlässige Maschendraht, Metall- und Drahtgitterzäune zulässig.

§ 5 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 m² pro Grundstück zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
(2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“, Ortschaft Kettenburg, der Stadt Visselhövede im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft.



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Visselhövede, den 04.05.21
Stadt Visselhövede Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – Maßstab M 1 : 1.000; Gemarkung Kettenburg, Flur 1
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Rotenburg LGLN
bereitgestellt: Vermessungsbüro Manfred Seitz (ÖbV), Visselhövede

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 26.03.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch anwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Visselhövede, den 27.04.2021
off best. Verm.-ing.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
planb (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chaussee 166
30459 Hannover.
Hannover, den 19.04.2021
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung des Planentwurfes samt Begründung fand in der Zeit vom 27.07. bis einschließlich 28.08.2020 im Rathaus der Stadt Visselhövede statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 20.07.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Visselhövede, den 19.05.21
gez. Haase
Stadt Visselhövede Der Bürgermeister AV

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung des geänderten Planentwurfes samt Begründung fand in der Zeit vom 04.01. bis einschließlich 08.02.2021 im Rathaus der Stadt Visselhövede statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit E-Mail vom 16.12.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Visselhövede, den 04.05.21
Stadt Visselhövede Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans ist mit dem Beschluss vom 25.03.2021 in Kraft getreten.

Visselhövede, den 19.05.2021
S
gez. Haase
Stadt Visselhövede Der Bürgermeister AV

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes – nicht – geltend gemacht worden.

Visselhövede, den
Stadt Visselhövede Der Bürgermeister

Planzeichenerklärung
gemäß Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Juli 2021 (BGBl. 1 S. 1937)

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA, Grünflächen, etc.) and Sonstige Planzeichen (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, etc.).

C Hinweise

- (1) Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
(2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG). Diese hat der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten.
(3) Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird auf die Vorbelastung des Gebiets hingewiesen: Es können temporär Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung auf den angrenzenden Flächen auftreten und mit gelegentlichen Beeinträchtigungen durch Veranstaltungen im Freibereich der Schützenhalle ist zu rechnen. Außenwohnbereiche im Westen des Plangebiets sollten durch Nebenanlagen oder Lärmschutzwände abgeschirmt werden.
(4) Da im Plangebiet archäologische Funde (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Nds. Denkmalschutzgesetzes) vermutet werden, bedarf die Durchführung von Erdarbeiten gemäß § 13 NdsDenkSchG einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese ist bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Bei genehmigungsfreien Vorhaben bedarf es einer separaten Antragstellung. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
(5) Aufgrund fachrechtlicher Bestimmungen sind folgende Bodenfunde meldepflichtig, sofern diese bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden:
1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Visselhövede angezeigt werden.
2. Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche sowie Abfallablagerungen sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
3. Beim Fund von Kampfmitteln (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die Polizeidienststelle Visselhövede, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu benachrichtigen.
(6) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Visselhövede (Bauamt im Obergeschoss), Marktplatz 2, 27374 Visselhövede, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Stadt Visselhövede
Ortschaft Kettenburg
Bebauungsplan Nr. 85 „Schützenhalle-Süd“ mit örtlicher Bauvorschrift
Besleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 25. März 2021



Planverfasser im Auftr. der Stadt Visselhövede:
planb
Georg Böttner
Göttinger Chaussee 166, 30459 Hannover
Telefon: 0511 52 48 03
info@plan-bottner.de, www.plan-bottner.de
Dipl.-Ing. Georg Böttner
Ablichtung / Abschrift