

## Textliche Festsetzungen

### A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

#### § 1 Teilaufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 2 "Bahnhofstraße / Nindorfer Straße" und Nr. 56 „Schützenholz“ der Stadt Visselhövede in den betroffenen Teilflächen aufgehoben.

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

#### § 3 Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen Zufahrten und Leitungen für die Erschließung der südlich des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünzuges gelegenen Baugrundstücke angelegt bzw. verlegt werden. Die Zulässigkeit von Parkwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche bleibt davon unberührt.

#### § 4 Vorkerhungen des Immissionsschutzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die jeweiligen Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.
- Ab Lärmpegelbereich III sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern auf der von der Bahnhofstraße abgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Anderenfalls ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.
- Zum Schutz der Außenwohnbereiche sind die Baugrundstücke ab Lärmpegelbereich III durch Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen gegen Verkehrslärm abzuschirmen. Diese sind in massiver Bauweise und in einer Höhe von mindestens 1,8 m zu errichten und so anzuordnen, dass entlang der Bahnhofstraße in einem Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze sowie im Osten und Westen je auf eine Länge von mindestens 15 m geschlossene Wände entstehen. Sollte sich dies nicht oder nicht auf ganzer Länge realisieren lassen, sind die Außenwohnbereiche in diesem Bereich nach Norden auszurichten.
- Von den Anforderungen unter Ziff. 4.1 bis 4.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

#### § 5 Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes WA sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart und Pflanzqualität gemäß Begründung).

#### § 6 Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Bei Abgang ist ein Baum gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle nachzupflanzen (Stammumfang 18/20 cm).

### B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

#### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Visselhövede.

#### § 2 Dächer

- Auf den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig.
- Zur Dachendeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine in den Farbtönen „rot“, „rotbraun“, „braun“, „anthrazit“ und „dunkelgrün“ zulässig. Dachsteine mit glänzender oder engobierter Oberfläche werden nicht zugelassen.
- Die o.g. Farbtöne werden mit Bezug auf das RAL-Farbbuch wie folgt definiert:
  - „rot“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (karmalrot), 3003 (rubinrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) samt Zwischentönen;
  - „rot-braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot) und 8012 (rotbraun) samt Zwischentönen;
  - „braun“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 8002 (signalbraun), 8004 (kupferbraun), 8007 (rebraun), 8011 (russbraun), 8015 (kastanienbraun) und 8016 (mahagonbraun) samt Zwischentönen;
  - „anthrazit“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 7016 (anthrazitgrau), 7012 (schwarzgrau), 7024 (graftgrau), 8019 (graubraun) und 8022 (schwarzbraun) samt Zwischentönen sowie
  - „dunkelgrün“: Farbtöne mit den Bezeichnungen 6002 (laubgrün), 6003 (ollgrün), 6005 (moosgrün), 6009 (tannengrün) und 6028 (kiefergrün) samt Zwischentönen
- Wintergärten, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Dachgärten) sind von den vorgenannten Vorschriften ausgenommen.

#### § 3 Einfriedigungen

- Die gemäß Ziff. 4.3 im Bebauungsplan zum Schallschutz festgesetzten Grundstückseinfriedigungen müssen eine Höhe von mindestens 1,80 m aufweisen. Sie sind als massive Ziegelsteinmauer zu errichten oder mit rotem Verblendenmauerwerk zu verkleiden.
- Die Höhe der sonstigen Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf maximal 1,20 m betragen.

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

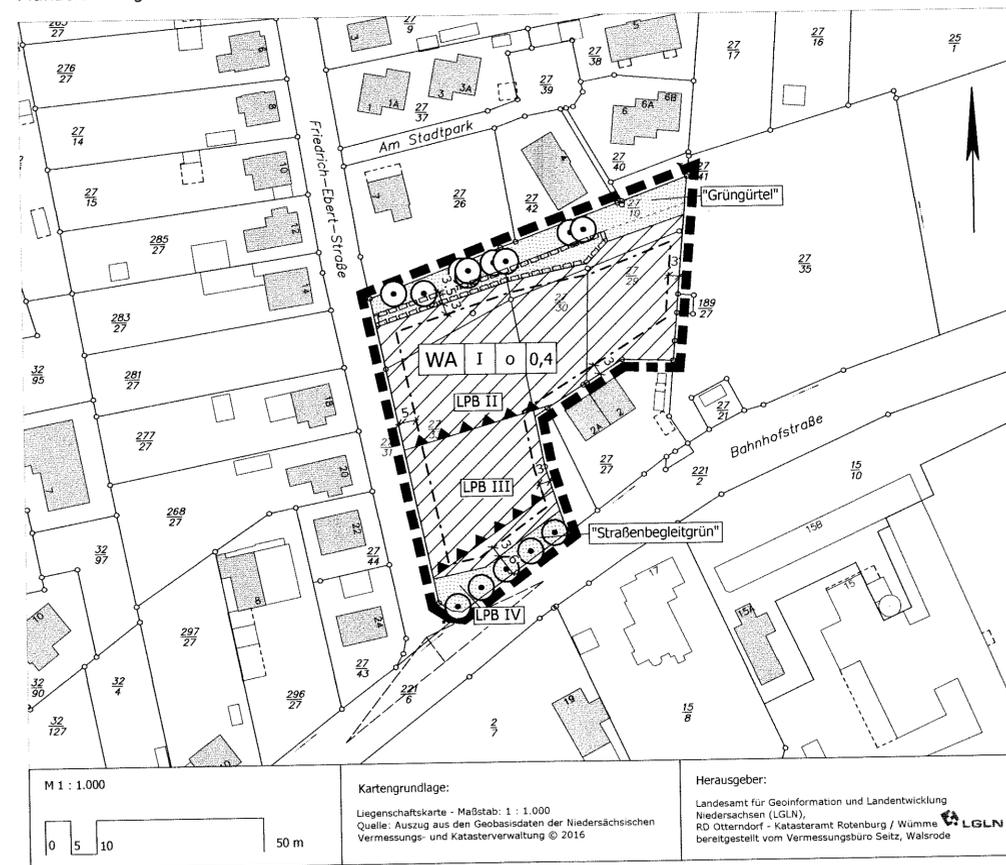
#### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung mit örtlichen Bauvorschriften wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ der Stadt Visselhövede im Amtsblatt des Landkreises Rotenburg (Wümme) rechtsverbindlich.

### C Hinweise

- Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548).
- Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Die Fällarbeiten sind durch ein qualifiziertes Fachbüro ökologisch zu begleiten.
- Aufgrund fachrechtlicher Bestimmungen sind folgende Bodenfunde meldepflichtig, sofern sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden:
  - Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Visselhövede angezeigt werden.
  - Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
  - 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, zu benachrichtigen.
- Aufgrund straßenrechtlicher Regelungen ist das in der Planzeichnung dargestellte Sichtdreieck von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m – einzelne Bäume ausgenommen – freizuhalten.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Visselhövede, Marktplatz 2, 27374 Visselhövede, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## Planzeichnung



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Visselhövede den Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Örtliche Bauvorschriften), als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Stadt Visselhövede - Der Bürgermeister  
 gez. R. Goebel  
 (Ralf Goebel)

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Stadt Visselhövede - Der Bürgermeister  
 gez. R. Goebel  
 (Ralf Goebel)

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab M 1 : 1.000; Gemarkung Visselhövede, Flur 12  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Katasteramt Hannover  
 LGLN  
 bereitgestellt: Vermessungsbüro Seitz (ÖbV), Visselhövede

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 20.04.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Visselhövede, den 25.10.2016  
 gez. Seitz  
 (Dipl.-Ing.)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro **plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner), Körnerstraße 10A, 30159 Hannover.  
 gez. Georg Böttner  
 Hannover, den 20.10.2016  
 Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 09.06.2016 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 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung des Planentwurfes samt Begründung fand in der Zeit vom 27.06. bis einschließlich 29.07.2016 im Rathaus der Stadt Visselhövede statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.06.2016 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch den Planer beteiligt.

Stadt Visselhövede - Der Bürgermeister  
 gez. R. Goebel  
 (Ralf Goebel)

### 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 29.09.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Visselhövede - Der Bürgermeister  
 gez. R. Goebel  
 (Ralf Goebel)

### Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2016 in dem Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg Nr. 23/2016 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.12.2016 in Kraft getreten.

Stadt Visselhövede - Der Bürgermeister  
 gez. R. Goebel  
 (Ralf Goebel)

### 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  
 (Ralf Goebel)

## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

### Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

### Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ  
 I zulässige Zahl der Vollgeschosse

### Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze

### Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

o Baum erhalten

### Sonstige Planzeichen

- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zur belastende Fläche  
 Sichtdreieck nach Straßenrecht  
 ▲▲▲ Abgrenzung der Lärmpegelbereiche LPB II - IV



Stadt Visselhövede

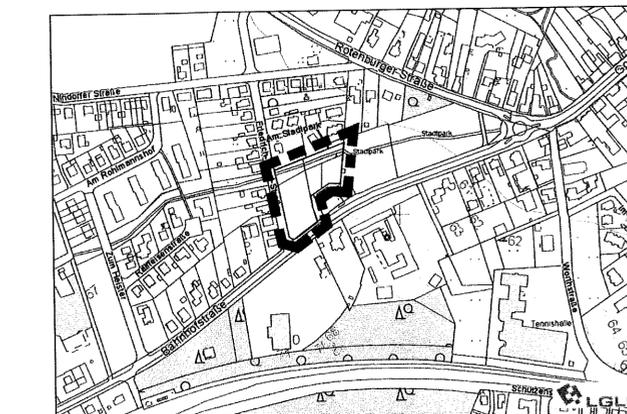
Landkreis Rotenburg (Wümme)

## Bebauungsplan Nr. 79 „Friedrich-Ebert-Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 29. September 2016

### - ABSCHRIFT -



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2016  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Rotenburg  
 bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Seitz, Visselhövede

Planverfasser im Auftrag der Stadt Visselhövede:

**plan:b**  
 Lösungsbüro für Planverfasser  
 Körnerstraße 10A | 30159 Hannover  
 Telefon 0511 52491110 | Fax -13  
 E-Mail info@plan-bottner.de  
 Dipl.-Ing. Georg Böttner