

# Gemeinde Visbek einfacher Bebauungsplan Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften



**MD1**  
max. 1 WO  
0,4  
a ≤ 25,00 m  
TH ≤ 4,50 m  
FH ≤ 10,50 m  
F ≥ 1.000 m²

**MD1**  
max. 1 WO  
0,4  
a ≤ 25,00 m  
TH ≤ 4,50 m  
FH ≤ 10,50 m  
F ≥ 1.000 m²

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
**Katasteramt Vechta**  
Neuer Markt 14 \* 49377 Vechta  
L4-197/2007  
Gemarkung Visbek  
Flur 12, 13  
Stand: Juli 2007

M 1 : 1.000

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Dorfgbietes (MD-1) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 4 bis Nr. 9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Dorfgbietes (MD-2) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1, Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgbiete (MD-1 und MD-2) gem. § 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Dorfgbietes (MD-1) gem. § 5 BauNVO ist je Wohngebäude max. eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB). Ausnahmsweise ist eine weitere Wohneinheit je Gebäude zulässig die um mind. 50 % der Fläche der Hauptwohneinheit untergeordnet ist (Einliegerwohnung).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgbiete (MD-1 und MD-2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längsbegrenzung von max. 25,00 m. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Innerhalb des festgesetzten Dorfgbietes (MD-1) gem. § 5 BauNVO sind die Gebäude in einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und 5,00 m zu den privaten Grünflächen zu errichten.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden von denen Immissionen ausgehen nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum einfachen Bebauungsplan Nr. 62.1 naturnah herzustellen (geschwungene Uferlinie / Böschungserosion von 1:3 und flacher / Entwicklung der Gewässer in freier Sukzession). Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese zu entwickeln.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum einfachen Bebauungsplan Nr. 62.1 anzulegen.  
zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Robluce, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Birke  
Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Ohrweide, Hundrose, Schlehe, Weißdorn  
Qualität: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm  
Pflanzschema für Pflanzflächen (Beispielhaft für 3,00 m Breite)
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das Dorfgbiet (MD1) des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle".
- Innerhalb des Dorfgbietes (MD-1) sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von ≤ 55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwarme oder Wintergärten.
- Innerhalb des Dorfgbietes (MD-1) ist die Dacheindeckung der geeigneten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonplatten in roten bis rotbraunen Farben auszuführen. Hierzu sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Innerhalb des Dorfgbietes (MD-1) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit einer Holzverschalung errichtet werden. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind wahlweise aus Holz oder Mauerwerk zulässig. Bei einer Fachwerkfassade sind die Gefache in Putz herzustellen. Für das Außenmauerwerk der Gebäude sind wahlweise rote bis rotbraune Farben zu verwenden. Die Holzverschalungen sind in farbnutralen Tönen auszuführen. Für das Verblendmauerwerk sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden.
- Innerhalb des Dorfgbietes (MD-1) sind Einfriedungen zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschützte Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlatenzäume zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschützte Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Visbek den einfachen Bebauungsplan Nr. 62.1 "Erle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Visbek, 22.06.2010

Bürgermeister

(Siegel)

## VERFAHRENSVERMERKE

### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschätzt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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.

Vechta, .....

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
- Katasteramt Vechta -

(Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 22.06.2010

Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB am 08.04.2010 in der Oldenburgischen Volkszeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visbek, 22.06.2010

Im Auftrage  
Klossok

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 18.03.2010 nach Erörterung dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 08.04.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 16.04.2010 bis zum 17.05.2010 öffentlich ausgelegt.

Visbek, 22.06.2010

Im Auftrage  
Klossok

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den einfachen Bebauungsplan Nr. 62.1 "Erle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2010 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Visbek, 22.06.2010

Im Auftrage  
Klossok

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der einfache Bebauungsplan Nr. 62.1 "Erle" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Visbek, .....

Im Auftrage  
Klossok

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, .....

Im Auftrage  
Klossok

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, .....

Im Auftrage  
Klossok

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Visbek, .....

Im Auftrage  
Klossok

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Schneiderkruger Straße (L 873), von der erhebliche Emissionen ausgehen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Die Baubegrenzungslinie darf außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht näher als 20 m an den Fahrbahnrand der L 873 herangeführt werden. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße nicht errichtet werden. Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen außerhalb der Ortsdurchfahrt ist ausschließlich über vorhandene Zu- und Ausfahrten vorzunehmen. Weitere Zu- und Ausfahrten zur L 873 sind auszuschließen.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die L 873 angrenzen, sind entlang der Straßeneigenungsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG i. V. m. Nr. 2 der Zufahrtssatzung und § 15 NBauO).
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die vorhandenen Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit (01. März bis 15. Juni) zu entfernen. Gleiches gilt für die Baufeldfreimachung.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

- MD** Dorfgbiet
- MD<sub>WO</sub>** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) ≤ 4,50 m
- FH ≤ 10,50 m Firsthöhe (FH) ≤ 10,50 m
- F ≥ 1.000 m² Mindestgrundstücksgröße ≥ 1.000 m²

### 3. Bauweise, Baugrenzen

- a** abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung

### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Grünflächen

- private Grünfläche

### 6. 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

### 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen

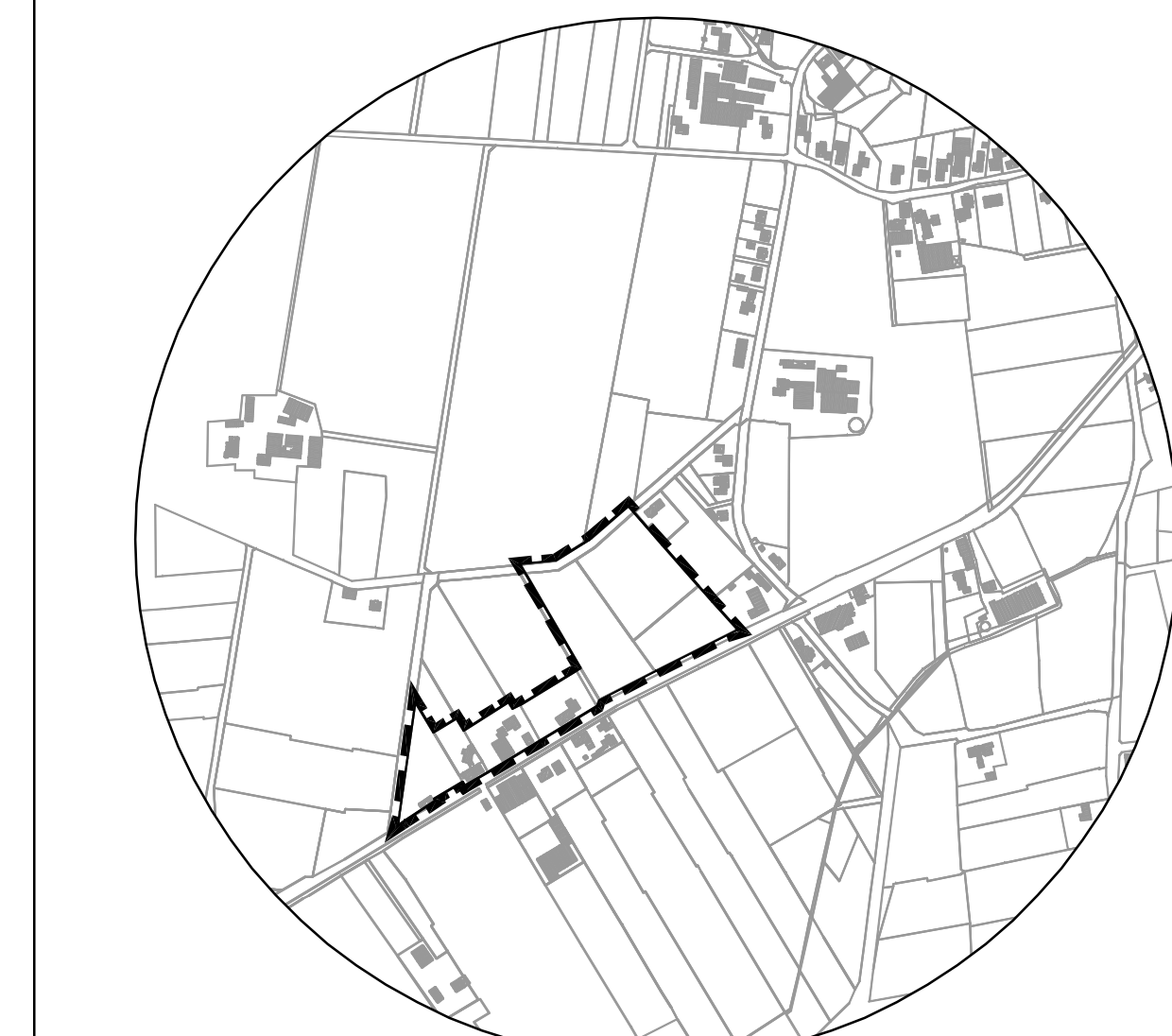
### 9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Visbek Landkreis Vechta

## einfacher Bebauungsplan Nr. 62.1 "Erle" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



## Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

