Gemeinde Visbek

Bebauungsplan Nr. 63 "Hagstedt"

mit örtlichen Bauvorschriften

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen de aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Gewässerräumstreifen extensiv als Mähwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 50,00 m zur Fahrbahnmitte der K 308 die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

6. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 60,00 m zur Fahrbahnmitte der K 308 die Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderung mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordet werden.

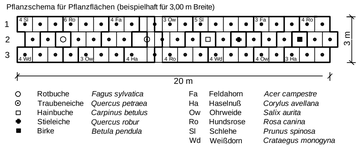
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen.

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Wallhecke in einer Breite von 3,00 m sowie unmittelbar angrenzend ein 2,00 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Auf den Flächen des Wallheckenschutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln. Für die Anlage der Wallhecke sind ausschließlich heimische,standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu verwenden.

   zu verwendende Pflanzenarten:
   Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Birke
   Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn

   Qualitäten:
   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)



○	Rotbuche	*Fagus sylvatica*	Fa	Feldahorn	*Acer campestre*
⊗	Traubeneiche	*Quercus petraea*	Ha	Haselnuß	*Corylus avellana*
□	Hainbuche	*Carpinus betulus*	Ow	Ohrweide	*Salix aurita*
●	Stieleiche	*Quercus robur*	Ro	Hundsrose	*Rosa canina*
■	Birke	*Betula pendula*	Sl	Schlehe	*Prunus spinosa*
			Wd	Weißdorn	*Crataegus monogyna*

9. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO sowie Gehölzanpflanzungen unzulässig.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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, Ofener 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

3. Im Bereich der gekennzeichneten Sichtfelder gem. EAHV sind sichtversprerrende Anpflanzungen und bauliche Analgen in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §§ 56, 97 UND 98 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt".

2. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Hauptdachflächen als Sattel- , Walm- 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, Krüppelwalme oder Wintergärten.

3. Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen 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.

4. Das sichtbare Außenmauerwerk ist 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 farbneutralen 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.

5. Einfriedungen sind zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan zulässig. Alternativ sind senkrechte Holzlattenzäune zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Visbek die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Visbek, 19.02.2008

.....
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 geschützt (Nds. GVBI. 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 Juli 2007).
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 (Siegel)
- Katasteramt Vechta -

.....

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 19.02.2008

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Visbek, 19.02.2008

.....
Im Auftrage
Klossok

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 17.07.2007 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.12.2007 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 hat mit Begründung vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 öffentlich ausgelegen.

Visbek, 19.02.2008

.....
Im Auftrage
Klossok

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 63 "Hagstedt" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Visbek, 19.02.2008

.....
Im Auftrage
Klossok

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 63 " Hagstedt" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Visbek, ...

.....
Im Auftrage
Klossok

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 63 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, ...

.....
Im Auftrage
Klossok

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, ...

.....
Im Auftrage
Klossok

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" stimmt mit der Urschrift überein.

Visbek, 19.02.2008

.....
Im Auftrage
Klossok

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH ≤ 4,00m — Traufhöhe ≤ 4.00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
FH ≤ 10,00 m — Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
F + R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Wasserleitung des OOWV - unterirdisch

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
Private Grünfläche

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Wasserwirtschaft

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

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

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

PF 1+2 — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke

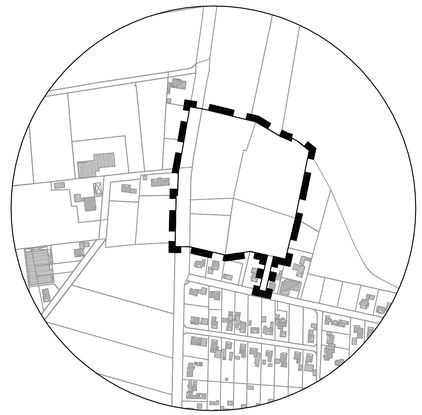
10. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
LPB II — Lärmpegelbereich gem. DIN 4109
Sichtdreieck gem. EAHV 93
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Visbek
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 63 "Hagstedt"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40