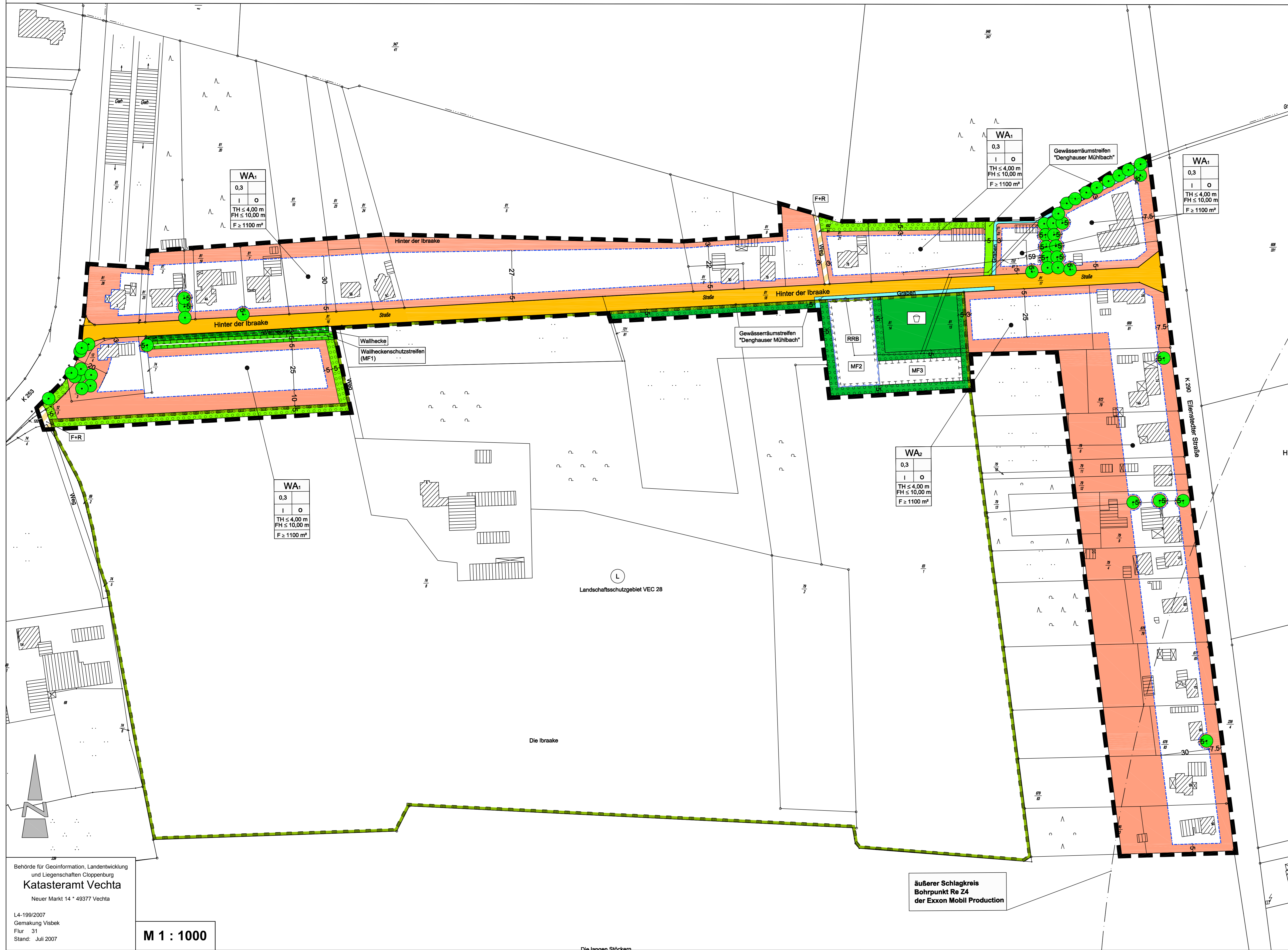


# Gemeinde Visbek Bebauungsplan Nr. 64 "Bonrechtern" mit örtlichen Bauvorschriften



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg  
Katasteramt Vechta  
Neuer Markt 14 \* 49377 Vechta  
L4-199/2007  
Gemarkung Visbek  
Flur 31  
Stand: Juli 2007  
**M 1 : 1000**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA- und WA<sub>1</sub>) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA- und WA<sub>1</sub>) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 1 (8) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH) Schrittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) Firsthöhe (FH) obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitt) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA<sub>1</sub>) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nur bis zu 50 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.
- Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Wahlhecken dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.
- Innere der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF1-3) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 64 folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Die Fläche (MF1) südlich der gem. § 33 NNatG geschützten Wahlhecke ist als begleitender Krautsaum (Wahlheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauflage- und -abgräbungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
  - Die Gewässerräumstreifen (MF2) sind extensiv als Mähwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
  - Die Fläche (MF3) ist als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Wahlhecke in einer Breite von 3,00 m anzulegen. Unmittelbar angrenzend ist ein 2,00 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Auf den Flächen des Wahlheckenschutzstreifens sind Abgräbungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind sukzessive zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln. Für die Anlage der Wahlhecken sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan zu verwenden.  
Zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Harleuchte, Steleiche, Birke  
Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Ohrweide, Hundrose, Schiele, Weißdorn  
Qualitäten:  
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm  
Pflanzschema für Pflanzflächen (beispielfür 3,00 m Breite):  

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beschädigung aufgrund einer Befruchtung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgräbungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Einschleibungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18820 vorzusehen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §§ 56, 97 UND 98 BAUNBO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern".
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) sind die Hauptdachflächen der Gebäude 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, Krüppelwalm- oder Wintergärten.
- 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 (mat) 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.
- Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus Verblendenmauerwerk 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 Verblendenmauerwerk sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (mat) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden.
- Einfriedigungen 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 zulässig. Mauerwerk oder Metallbauwerke sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

## 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.
- In unmittelbarer Nähe des nordöstlichen Plangebietes sind in einem Waldstück 9 Grabhügel aus frühgeschichtlichen Zeiten erhalten. Vor Beginn der Baumaßnahme bedarf es diesbezüglich einer Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.
- Gem. § 24 (1) Nr. 1) NdschG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Das südöstliche Plangebiet befindet sich innerhalb des äußeren Schlagkreises des Bohrpunktes Re Z4 der Exxon Mobil Produktion. Weitere Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Betreiber der Bohrstelle abzustimmen.

## 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. 64 "Bonrechtern" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.  
Visbek, 19.02.2008  
gez. Thöhe..... L.S. (Siegel)  
Bürgermeister

## 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. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtigere Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.  
Vechta, 26.11.2008  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg L.S. (Siegel)  
- Katasteramt Vechta -  
gez. Taubenschneid.....

**PLANVERFASSER**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.  
Rastede, 19.02.2008  
...gez. O. Mosebach... L.S. (Siegel)  
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 13.02.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2007 örtlich bekanntgemacht worden.  
Visbek, 19.02.2008  
...gez. Klossok... L.S. (Siegel)  
Im Auftrage Klossok

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 17.07.2007 nach Einlieferung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern" 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 örtlich durch die Tagesatzung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 hat mit Begründung vom 20.12.2007 bis zum 21.01.2008 öffentlich ausgelegt.  
Visbek, 19.02.2008  
...gez. Klossok... L.S. (Siegel)  
Im Auftrage Klossok

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 64 "Bonrechtern" 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  
...gez. Klossok... L.S. (Siegel)  
Im Auftrage Klossok

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 64 "Bonrechtern" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Visbek, .....  
...Im Auftrage Klossok

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere der von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 64 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Visbek, .....  
...Im Auftrage Klossok

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innere der von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Visbek, .....  
...Im Auftrage Klossok

## BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Bonrechtern" stimmt mit der Urschrift überein.  
Visbek, 19.02.2008  
...Im Auftrage Klossok

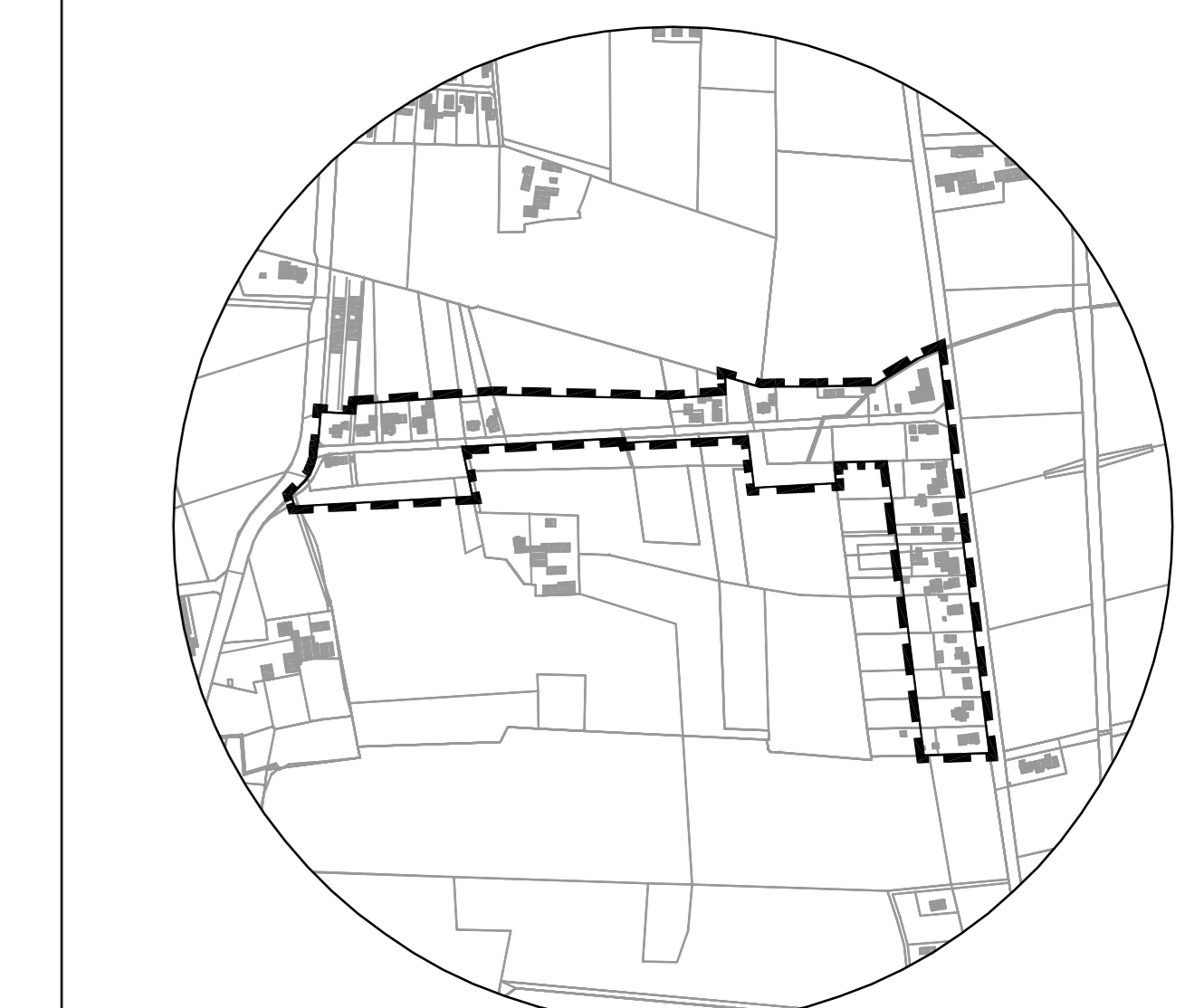
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
I Zahl der 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  
F ≥ 1100 m<sup>2</sup> Mindestgrundstücksgröße ≥ 1100 m<sup>2</sup>
- Bauweise, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
offentliche Straßenverkehrsfläche  
- - - - - Straßenbegrenzungslinie  
F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Grünflächen**  
Offentliche Grünfläche  
Offentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz  
Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen  
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft  
MF1-3 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Erhaltung von Einzelbäumen  
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet LSG VEC 28 "Luchswaldpark mit Wahlhecken"  
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet LSG VEC 28 "Luchswaldpark mit Wahlhecken"  
L Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet LSG VEC 28 "Luchswaldpark mit Wahlhecken"
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
äußerer Sicherheitskreis Bohrung Rechterfeld Z4

## Gemeinde Visbek Landkreis Vechta

## Bebauungsplan Nr. 64 "Bonrechtern" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtplan unmaßstäblich



## Satzungsbeschluss

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