

Gemeinde Visbek

Bebauungsplan Nr. 63 "Hagstedt"

mit örtlichen Bauvorschriften

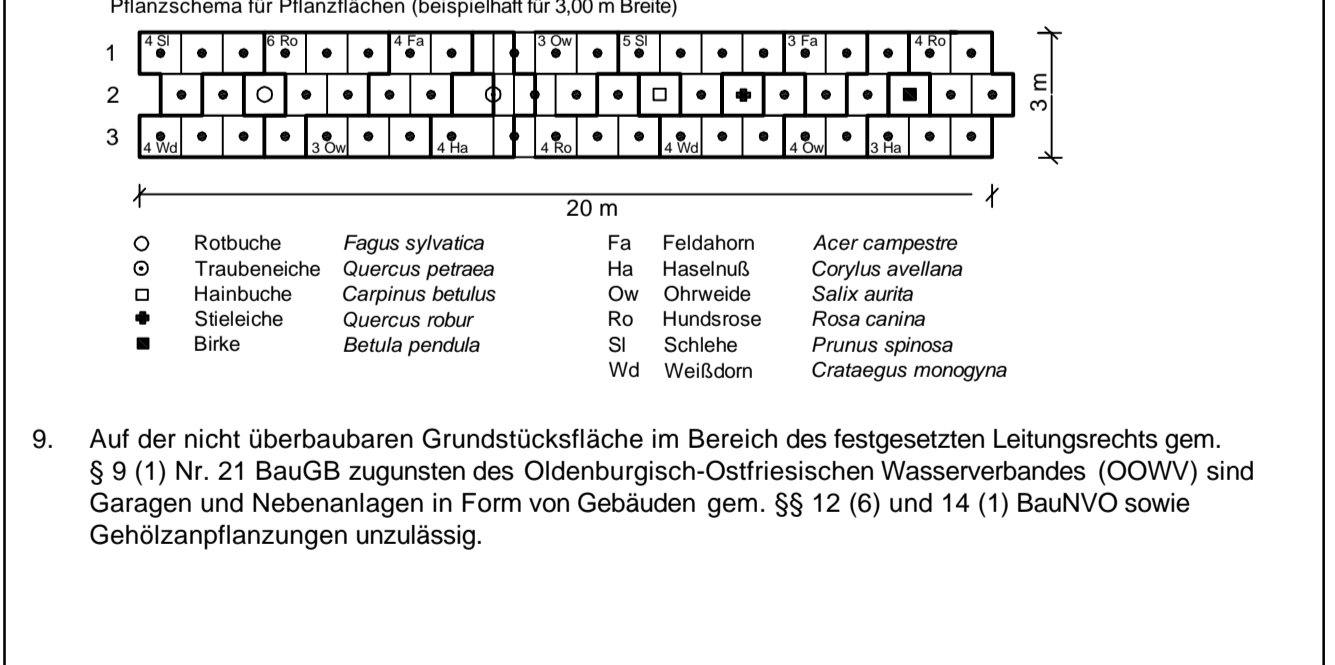


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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).
- 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 der aufgehenden Mauerwerks- und der Dachhaut
 b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) 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.
- 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 Gewässerrandstreifen extensiv als Mahwiese zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- 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, Garagewänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, welche die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- 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 der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderung mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
- 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 Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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, Olener 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 Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
 - Im Bereich der gekennzeichneten Sichtfelder gem. EAHV sind sichtversperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt" befinden sich gem. § 33 NdsG geschützte Wallhecken.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §§ 56, 97 UND 98 NBauO**
- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes Nr. 63 "Hagstedt".
 - Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Warm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von $\leq 55^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 75,00$ qm sowie für Dachausbauten, Krüppelwarme oder Wintergärten.
 - Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist 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.
 - 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 Fachwerkklassade 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 (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden.
 - 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 Holzlatenzäune zugelassen. 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.



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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2007). Die Verwertung für nicht eigene 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, (Siegel)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
 - 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 ausgelegt.

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

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 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 ≤ 10,00m Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
 Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 Wasserleitung des OÖWV - unterirdisch
- Grünflächen**
 Öffentliche Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"
 Private Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
 Flächen für die Wasserwirtschaft
- 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
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NdsG geschützte Wallhecke
- 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
 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

