

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Visbek diesen Bebauungsplan Nr. 77 "Uhlenkamp II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Visbek, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, GLL

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Cloppenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG)

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. 1)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. 2)

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
Katasteramt Vechta

Vechta, den Katasteramt Vechta

1) 2) Nichtzutreffendes bitte streichen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung und in der Zeit vom bis zum in der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom bis zum Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis zum

Visbek, den (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am in der Oldenburgischen Volkszeitung und in der Zeit vom bis zum in der Bekanntmachungstafel ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom bis

Visbek, den (Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 77 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visbek, den (Unterschrift)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 77 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 77 ist damit am in Kraft getreten.

Visbek, den (Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 77 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 77 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, den (Unterschrift)

Hinweise

Altlasten
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 [1] des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 [2] des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Verkehrslärm
Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft die Landesstraße 880. Von dieser gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Anpflanzung und Schutz von Gehölzen, Pflege von Grünflächen
Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen sind insbesondere folgende technische Regeln zu beachten:
DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten
DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Artenschutz
Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

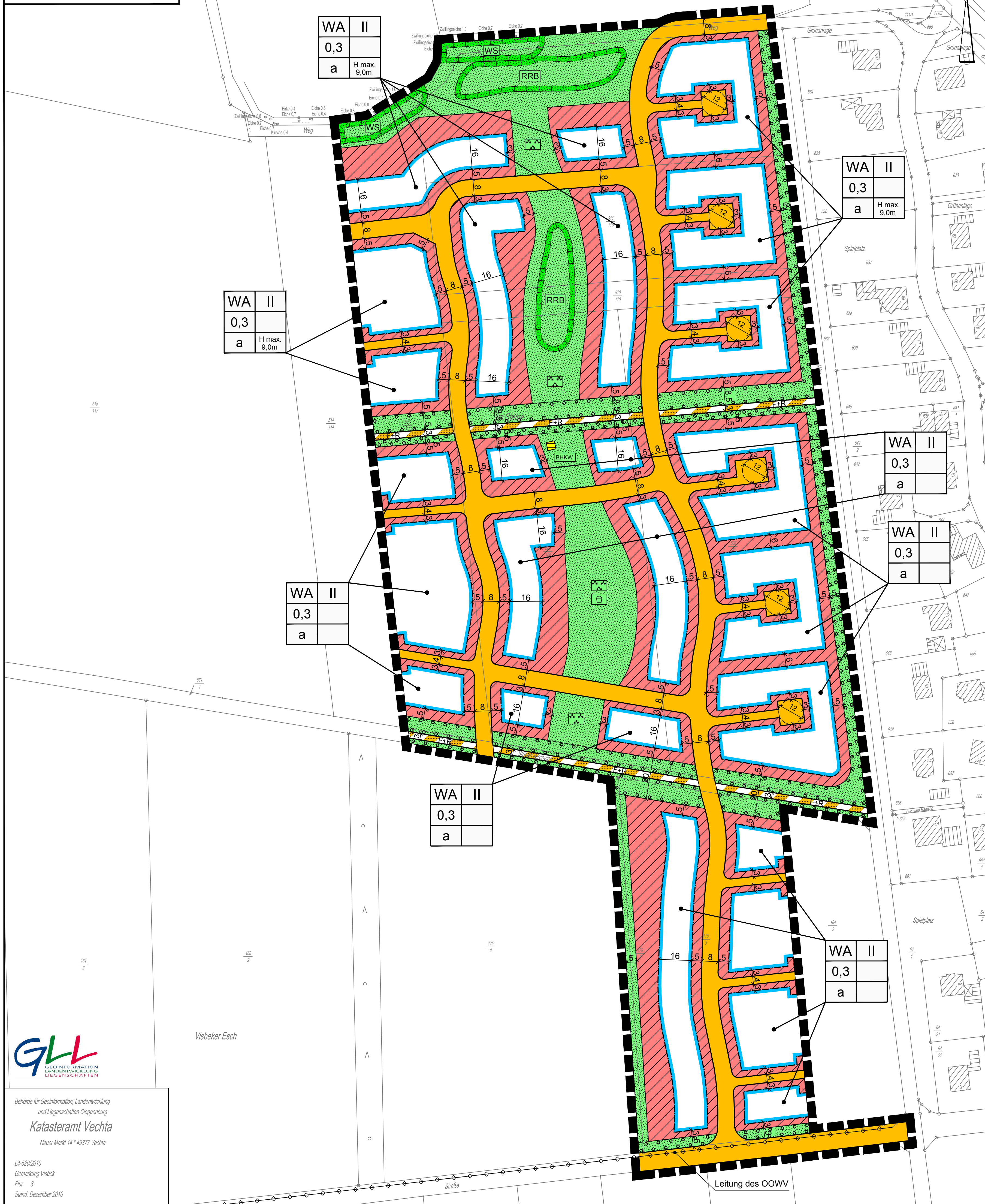
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

Baubutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es gilt die BauNVO 1990



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuar Markt 14 * 48377 Vechta

L4-533/2010
Gemarkung Visbek
Flur 8
Stand: Dezember 2010

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen gemäß § 4 (3) der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
Gemäß § 16 (2) Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 9 m begrenzt.
Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Punkt des Daches.
- Mindestgrundstücksgrößen**
Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:
 - für Grundstücke mit Einzelhäusern 500 qm
 - für Grundstücke mit Doppelhaushälften 300 qm.
- Anzahl der Wohneinheiten**
Die Anzahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
 - je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten,
 - je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit.
- Abweichende Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20 m für ein Einzelhaus und von 15 m für eine Doppelhaushälfte. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen.
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

Grünordnungsmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen

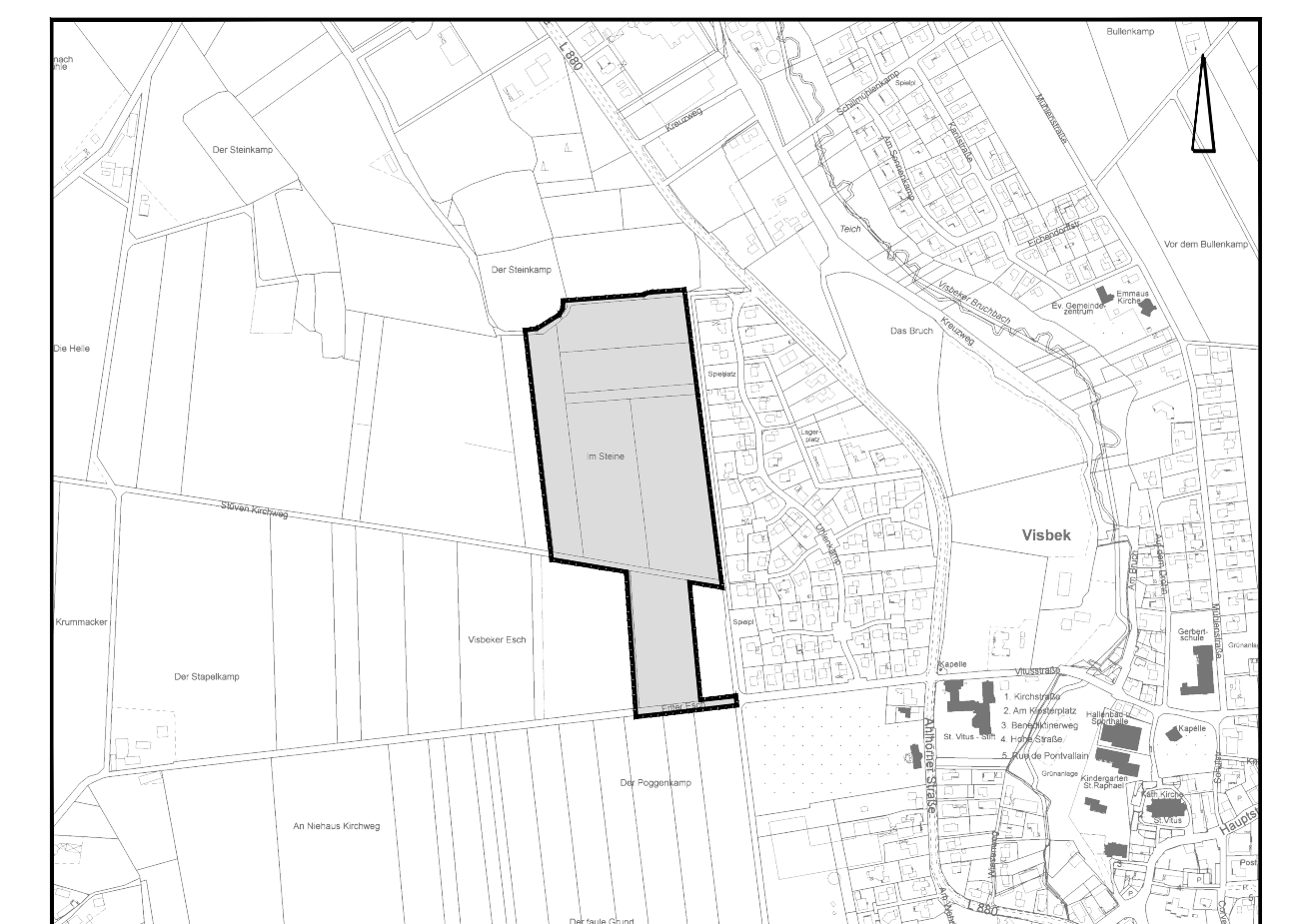
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Anpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist artgleich nachzupflanzen. Pflanzqualität der Bäume: Heister, 150 – 200 cm, Pflanzqualität der Sträucher: 80 – 150 cm; Pflanzabstand der Sträucher 1,50 m x 1,50m auf Lücke, alle 10 m ein Baum. Geeignete Arten sind: Stieleiche, Hainbuche, Moorbirke, Eberesche (Bäume), Feldahorn, Roter Hartiegel, Pfaffenhütchen, Salweide, Hundrose, Schneeball (Sträucher).
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens gemäß den Ergebnissen des wasserrechtlichen Verfahrens zulässig.
- Die Parkanlage ist durch (gruppenweise) Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen naturnah zu gestalten. Die Anlage von Wegen mit wassergebundener Befestigung und die Einrichtung von punktuellen Spielzonen ist zulässig.
- Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind innerhalb der Fläche zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Auffüllungen unzulässig. Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche sind bis zu 2 Malen im Jahr zulässig.
- Grünordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken**
 - Pro 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den Baugrundstücken ist mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - H max. 9,0m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Blockheizkraftwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdische Leitung
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Spielzone
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
 - Zweckbestimmung: Wallheckenschutzstreifen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Visbek
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 77
"Uhlenkamp II"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2010

ENTWURF

M. 1 : 10.000

NWP - Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3067
26121 Oldenburg
Telefon 0441/97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
20023 Oldenburg
Telefon 0441/97174-73
E-Mail: info@nwp-ol.de