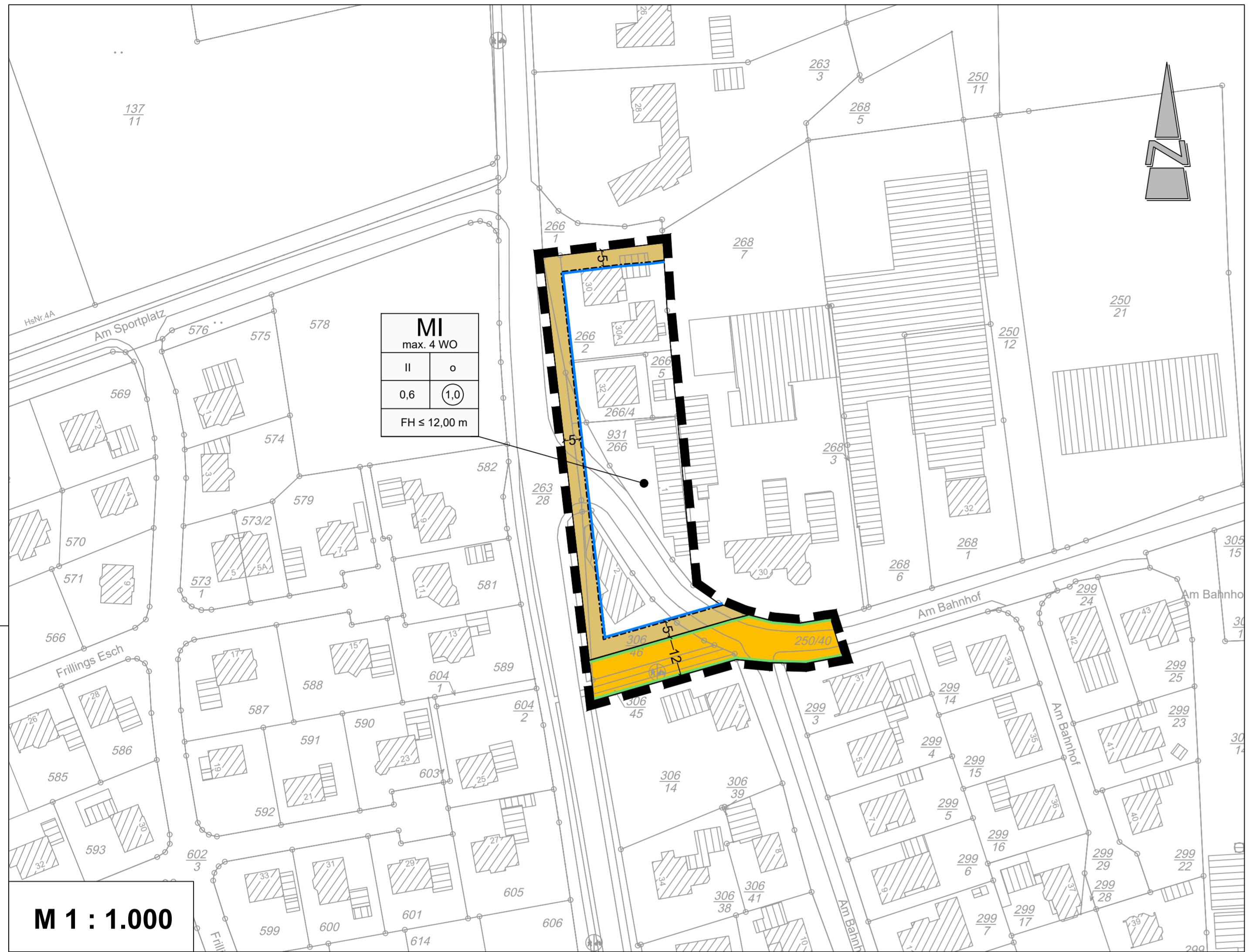


Gemeinde Visbek

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO sind Gemeinschaftseinrichtungen als Arbeitnehmereinrichtung für Lehrarbeiter und Saisonarbeitskräfte als Unterart nicht störender gewerblicher Anlagen gem. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) gem. § 6 BauNVO sind Bordelle als Gewerbetriebe aller Art, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets (MI) sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig. Besteht ein Baukörper aus zwei selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind je Baukörper insgesamt maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 18 (1) Nr. 6 BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe: obere Firstkante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrhahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässcherben, Holzkohleansammlungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-Konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerläuse, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelsicherungsdienst (KBD) zu melden.
- Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder Röhreiche zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde vor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Visbek am 02.06.2020 diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Visbek, den
Bürgermeister
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2019



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 11 / 2019). 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.

Visbek, den

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Vechta

(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner, Rastede.

Rastede,

.....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 07.02.2020 ortsüblich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden.

Visbek,

.....
In Vertretung
Klossok

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 07.02.2020 ortsüblich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 17.02.2020 bis zum 17.03.2020 öffentlich ausgelegt.

Visbek,

.....
In Vertretung
Klossok

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) Satz 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 02.06.2020 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Visbek,

.....
In Vertretung
Klossok

INKRAFTTREten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB ist gem. § 10 (3) BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Visbek,

.....
Im Auftrage
Klossok

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Visbek,

.....
Im Auftrage
Klossok

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Visbek,

.....
Im Auftrage
Klossok

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI
Mischgebiet (MI)

Mischgebiet (MI)

max. 4 WO Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß, z. B. 4

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6
1,0
II
FH ≤ 12,00 m

zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6

Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

maximal zulässige Firsthöhe, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
— Baugrenze

offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Visbek Landkreis Vechta

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 36 "Stäkamp" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan



Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

