

# Gemeinde Visbek

## Bebauungsplan Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften



MD 2	
0,4	I
o	
FH ≤ 10,00 m	
F ≥ 900 m²	

MD 1	
max. 2 WO	
0,3	I
o	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 10,00 m	
F ≥ 900 m²	

MD 1	
max. 2 WO	
0,3	I
o	
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 10,00 m	
F ≥ 900 m²	

M. 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1 und 2 (MD 1, MD 2) gem. § 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 8 und 9 gem. § 5 (2) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1 und 2 (MD 1, MD 2) gem. § 5 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes 1 (MD 1) gem. § 5 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude als Doppelhaus aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1 und 2 (MD 1, MD 2) gem. § 5 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ≥ 900 m² (F ≥ 900 m²) (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1 und 2 (MD 1, MD 2) gem. § 5 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 

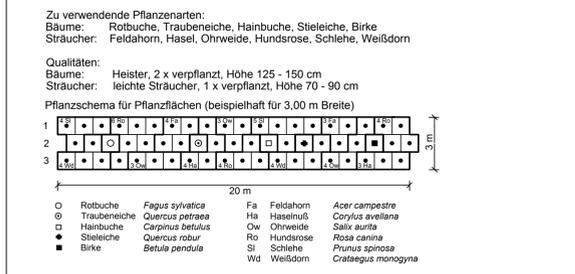
Obere Bezugspunkt:	Obere Firstkante.
a) Firsthöhe (FH):	
b) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks der Dachhaut.
Untere Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.

- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB sind Gärten und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (gem. § 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Müllsammelplatz" gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist die Aufbewahrung von Müll- und Wertstoffen ausschließlich am Tag der Abholung zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:  
 Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Birke  
 Sträucher: Feldahorn, Hasel, Ohreweide, Hundrose, Schlehe, Weißdorn

Qualitäten:  
 Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Pflanzschema für Pflanzflächen (beispielhaft für 3,00 m Breite)



- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> ges. der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenärmpegel zu Grunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenärmpegeln ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen für vorwiegend zum Schlafen genutzte Räume - bei Einhaltung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w</sub> ges. der Außenfassade des jeweiligen Raumes im Sinne der o. g. Festsetzungen - erforderlich. Abweichungen hiervon sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 50 dB(A) nachts durch Verkehrslärmwirkungen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind typische Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone o. ä. nur mit zusätzlichen Maßnahmen zulässig. Diese Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 durch Verkehrslärmwirkungen nicht überschritten werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB während des Fortführungszeitraumes 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 beseitigt werden oder Röhrichte 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 zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- 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 der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441 799-2120 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 Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" befindet sich im Bereich der Schutzzone III b des Wasserwerkes Vechta-Holzhausen. Die Verbot- und Genehmigungsvorbehalte der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baumutzungsverordnung (BauMutzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzonenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Visbek den Bebauungsplan Nr. 109 "Norddöllen II", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften am ..... 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,  
 © 2018  
  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage stimmt mit dem Inhalt des Liegenschaftskatasters überein (Stand .. / 2018).

Vechta, den .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Katasteramt Vechta

(Unterschrift) (Siegel)

**PLANVERFASSER**  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede, .....

(Unterschrift)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visbek, .....

In Vertretung  
 Klossok

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Visbek, .....

In Vertretung  
 Klossok

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Visbek, .....

In Vertretung  
 Klossok

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 109 "Norddöllen II" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Visbek, .....

In Vertretung  
 Klossok

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, .....

In Vertretung  
 Klossok

**BEGLAUBIGUNG**  
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Visbek, .....

In Vertretung  
 Klossok

**HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Die in den textlichen Festsetzungen angeführten DIN-Vorschriften sind beim Baumart der Gemeinde Visbek einzusehen.
- Gemäß § 24 (1) NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

- Gemäß § 24 (2) NStRG ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1,3 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 "Norddöllen II" identisch.
- Innerhalb der Dorfgebiete 1 und 2 (MD 1, MD 2) sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von > 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 75,00 m² sowie für Dachausbauten, Krüppelwalme oder Wintergärten.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen ist aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis braunen sowie anthrazit/dunkelgrauen Farben auszuführen. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist aus Verblendenmauerwerk und/oder Putzmauerwerk 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. Für das Außenmauerwerk der Hauptgebäude sind wahlweise rote bis rotbraune, braune, beige bis sandfarbene sowie graue Farbtonen zu verwenden. Für das Putzmauerwerk kann zusätzlich auch die Farbe weiß verwendet werden. Die Holzverschalungen sind in farbneutralen Tönen auszuführen.
- Einfriedigungen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Dabei sind nur Gehölze aus der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109 "Norddöllen II" zulässig. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Die Verwendung von Gesteins- oder Mineralkörnern (z. B. Kies oder Schotter) ist auf maximal 5 % der Grundstücksfläche zulässig. Beteinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:  
 Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

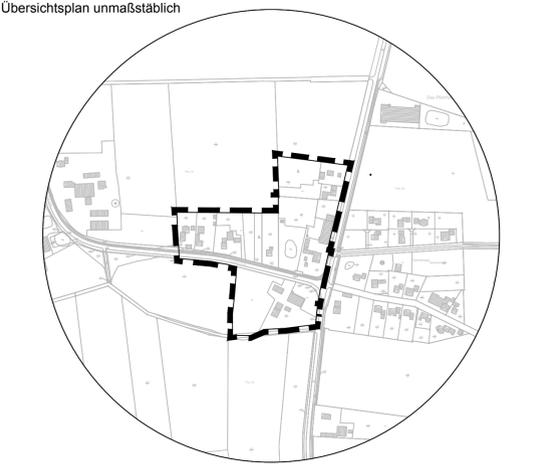
### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Dorfgebiet (MD)  
 max. 2 WO maximal zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 o offene Bauweise (o)  
 TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)  
 FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)  
 F ≥ 900 m² Mindestgrundstückgröße ≥ 900 m²
- Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Müllsammelplatz
- Grünflächen**  
 Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Kompensationsflächen  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG  
 Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG
- Darstellung**  
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z. B. LPB III  
 Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

# Gemeinde Visbek

## Landkreis Vechta

### Bebauungsplan Nr. 109 "Norddöllen II" mit örtlichen Bauvorschriften



Vorentwurf 23.10.2019