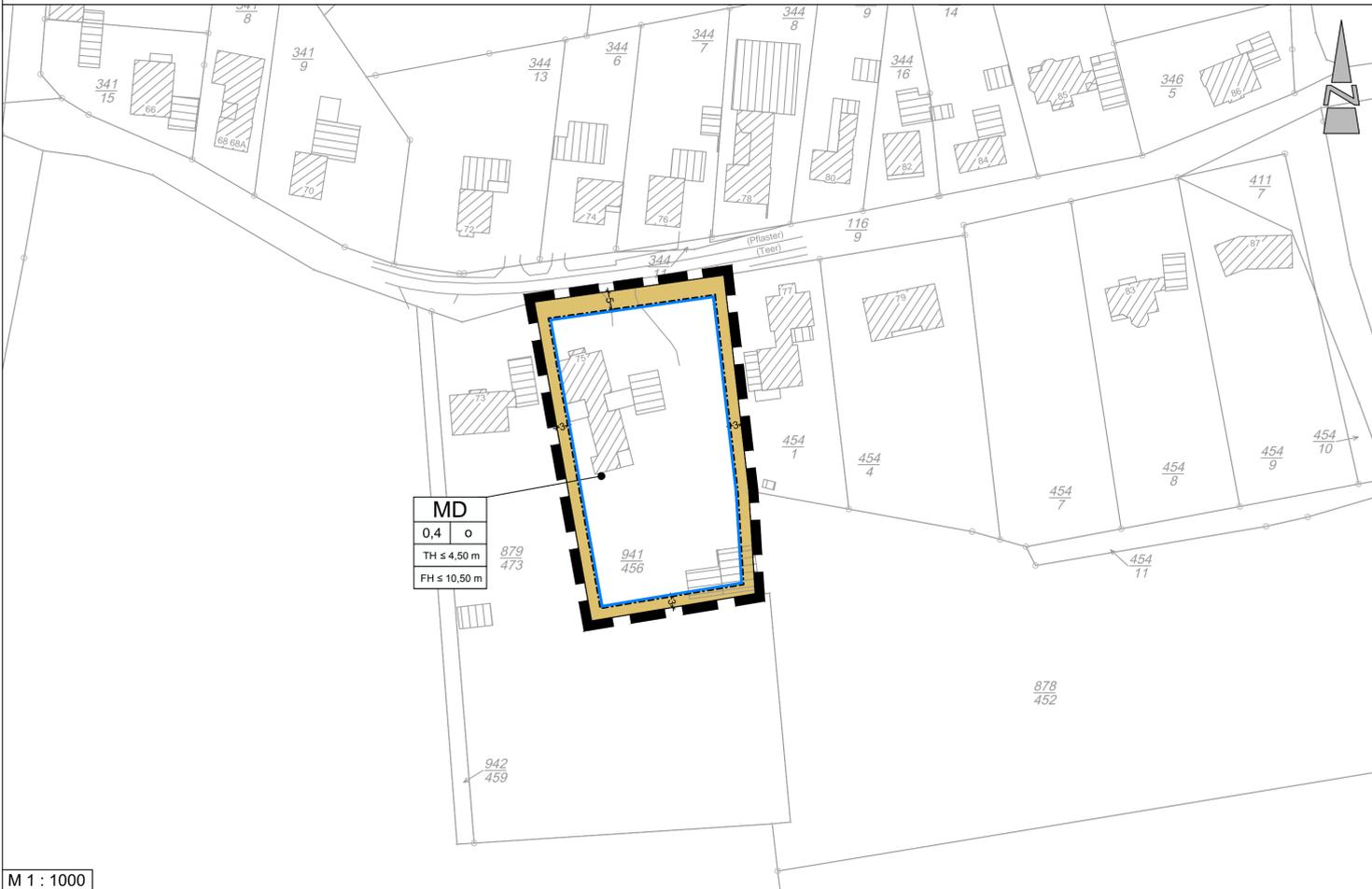


Gemeinde Visbek

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13 b BauGB



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 5 (2) Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 4 - 9 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes (MD) 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 (MD) gem. § 5 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	a) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
	b) Firsthöhe (FH):	obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße	
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das Dorfgebiet (MD) der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften.
- Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind die Hauptdachflächen als Sattel-, Walml- 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, Krüppelwälm- oder Wintergärten.
- Innerhalb des Dorfgebietes (MD) ist die Dacheindeckung der geneigten Dachflächen aus Tonziegeln oder Betonpfannen in roten bis rotbraunen Farben auszuführen. Die Verwendung von Reet als Dachmaterial ist zulässig. Glasierte und sonstige reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Innerhalb des Dorfgebietes (MD) ist das sichtbare Außenmauerwerk aus Verblendmauerwerk 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.
- Innerhalb des Dorfgebietes (MD) sind Einfriedungen 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 Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig. Geschnittene Hecken sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,20 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

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 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.
- Die Baufeldräumung/ Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. 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. Werden Quartierstrukturen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten.
- 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 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) sowie § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Visbek diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Visbek, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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



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 vom März 2018). 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, den.....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Katasteramt Vechta (Siegel)

..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am ...06.02.2018... die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ...19.07.2018... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visbek, In Vertretung Klossok

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am ...06.02.2018... nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ...19.07.2018... ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Gemeinde bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom ...19.07.2018... bis zum ...20.08.2018... öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Visbek, In Vertretung Klossok

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ...11.09.2018... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Visbek, In Vertretung Klossok

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Visbek, In Vertretung Klossok

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, In Vertretung Klossok

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Hahn-Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Rastede, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Dorfgebiet (MD)

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 TH \leq 4,50 m Traufhöhe \leq 4,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3
 FH \leq 10,00 m Firsthöhe \leq 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 o offene Bauweise

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

Gemeinde Visbek

Landkreis Vechta

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Erte" mit örtlichen Bauvorschriften

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



Übersichtsplan unmaßstäblich

Urschrift

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

