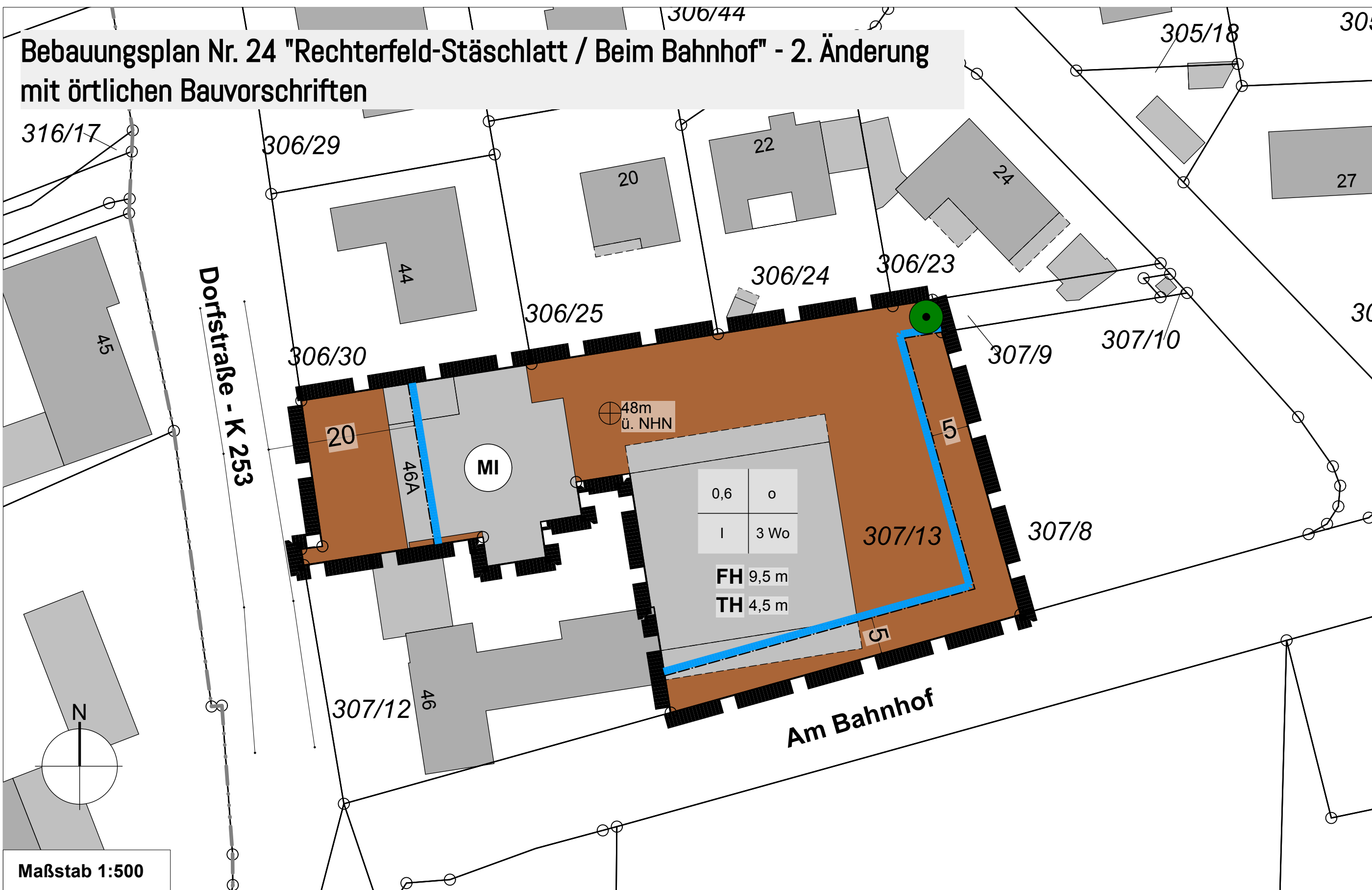


Bebauungsplan Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten.
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO
 - Innerhalb des Plangebietes dürfen die baulichen Anlagen an ihrer höchsten Stelle die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe (FH) sowie die festgesetzte Traufhöhe (TH) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Von den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen oder Aufbauten für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sofern deren Funktion eine Höhenüberschreitung technisch bedingt erfordert.
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:
oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des auf gehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt: nächstgelegener Höhenbezugspunkt im Plangebiet in m über NHN (Quelle: LGLN)
 - Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Dorfstraße (Bauverbotszone) unzulässig. Entlang der Straße Am Bahnhof müssen Garagen, Carports und Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Der Kronenraumbereich des Einzelbaumes zum Erhalt darf durch die genannten Anlagen nicht unterbaut werden.
 - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
 - Je 200 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig oder funktional vergleichbar zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Es ist ein ausreichender unverseigelter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Bereits vorhandene Laub- oder Obstbäume auf dem jeweiligen Grundstück können auf die Anzahl der erforderlichen Neupflanzungen angerechnet werden, sofern ihr Erhalt dauerhaft sichergestellt wird.

Pflanzarten:
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigrifflicher Weißdorn, Vogelkirsche, Boskoop, Gröniger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling, Gestreifte Winterernte, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lütten, Alkme, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippsbirne, Nancy-Mirabelle, Graf Althaus, Wangenheim's Frühzwetsche, Hauszwetsche, Oskavia, Dönnssens Gelbe Knorpekirsche, Valeska, Schattenmorelle

Qualitäten:
Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8-10 cm
- Zur Sicherstellung der langfristigen Vitalität und Funktionsfähigkeit der Bepflanzung sind auch klimaresistente oder klimaresiliente Arten zulässig, sofern sie in Wuchstform, Größe und ökologischer Funktion den vorgenannten Arten entsprechen.
- Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 m² und mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Gründach und Anlagen für erneuerbare Energien (Solar / Photovoltaik) ist zulässig. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Dachflächen von Wintergärten, Terrassenflächen und sonstige Überdachungen, die nicht dauerhaft begründ werden können.
 - Der innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. In einem Umkreis von 5 m ab Stammmittelpunkt sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
§ 84 Abs. 3 NBauO
 - Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof“.
- Dachausbildung / -gestaltung**
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
 - Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 45° auszuführen. Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Zulässig sind ausschließlich Dachendeckungen in gedeckten Farbtönen, in rot bis rotbraun oder anthrazit. Glasierte oder sonstige reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Nutzung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen auch als Dachendeckung grundsätzlich zulässig.
- Gestaltung von Fassaden**
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
 - Das sichtbare Außenmauerwerk von Hauptgebäuden ist in Verblendmauerwerk (z. B. Ziegel- oder Klinkermauerwerk) auszuführen. Abweichend davon dürfen bis zu 1/3 der Ansichtsfläche der jeweiligen Gebäudefassade mit anderen Materialien gestaltet werden (z. B. Putz, Holz, o. Ä.). Garagen und Nebenanlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.
- Werbeanlagen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
 - Innerhalb des Plangebietes sind freistehende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von beidseitig max. je 2 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländehöhe zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeneiveau am Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind unzulässig. Fahnenmasten sind nur an der Stätte der Leistung auf den Grundstücken zulässig, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie tagelichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).
- Einfriedigungen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
 - Eine Einfriedigung der Grundstücke ist mit lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Wahlweise ist eine Kombination der Laubhecke mit einer Zaunanlage zulässig (Holzzaun, Gitterstabzaun, Natursteinmauer). Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen in Ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen.
Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Eibe (Taxus baccata)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO
 - Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025, 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 (Az P25006; Stand vom 27.05.2025). 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.

Cloppenburg, den 27.10.2025

gez. A. Timmen

M. Sc. Axel Timmen

(Öffentl. best. Verm.-Ing.)

L.S.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet

3 Wo

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

FH 9,5 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt hier: max. Firsthöhe (FH)

TH 4,5 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt hier: max. Traufhöhe (TH)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

offene Bauweise

Baugrenze

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Höhenlage bei Festsetzungen, in m ü. NHN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

HINWEISE

- Rechtsgrundlagen**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen bei der Gemeinde Visbek zur Einsichtnahme vor.
 - Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 ersetzt.
 - Umweltschutz, Naturschutz, Artenschutz**

Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4: Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor mechanischen und chemischen Einwirkungen zu schützen. Dazu zählen insbesondere Schutzabzäunungen mit einer Höhe von mind. 1,5 m (z. B. aus Brettern, Drahtgeflecht oder Baustahlmatten), die außerhalb der Kronentraufe zu errichten sind.

Schonende Arbeiten im Wurzelbereich: Erdarbeiten im Wurzelbereich sind möglichst zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind als Handschachtungen durchzuführen. Wurzeln ab 2cm Durchmesser sind glatt zu schneiden, nicht abzureißen. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen (z. B. durch Abdeckung oder Befuchtung).

Stammschutz: Einzelbäume sind bei Bedarf durch abgepolsterte Bohlenummantelung oder stabile Schutzvorrichtungen zu sichern, um Beschädigungen durch Baugeräte zu vermeiden.

Boden- und Wurzelschutz: Verdichtungen im Wurzelbereich (insb. unter der Kronentraufe) sind zu vermeiden. Bei temporärer Befahrung oder Lagerung sind Schutzmaßnahmen wie Baggermatratzen oder Stahlplatten vorzusehen. Auffüllungen sind nur mit geeignetem, lockerem Boden und in begrenztem Umfang zulässig.

Pflegearbeiten: Notwendige Schnittmaßnahmen zur Freihaltung von Verkehrsflächen sind fachgerecht durch geschultes Personal durchzuführen.

Das Roden von Gehölzen und Fällen von Bäumen ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich unzulässig. Sollte eine Entfernung in diesem Zeitraum unumgänglich sein, ist zuvor eine fachgutachterliche Kontrolle auf Brutvögel, Fledermäuse und andere geschützte Arten durchzuführen - insbesondere im Hinblick auf potenzielle Quartierstrukturen in Baumhöhlen, Gebäudescheiden oder ähnlichen Strukturen. Werden geschützte Arten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Es wird empfohlen, die Baufeldfreimachung bevorzugt zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
 - Wasserwirtschaft**

Gemäß § 55 WHG ist Niederschlagswasser grundsätzlich vorrangig dezentral zu versickern, zurückzuhalten oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Ein direkter Anschluss an die öffentliche Kanalisation kommt erst in Betracht, wenn diese Möglichkeiten technisch nicht möglich oder nicht zulässig sind. Der Nachweis darüber, ob eine schadlose Versickerung oder Rückhaltung auf dem Grundstück möglich ist, und ob daher ein zwingender Anschluss an die öffentliche Kanalisation erforderlich wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemeinsam mit dem Entwässerungsantrag zu erbringen. Eine Ableitung von nicht versickerbarem Niederschlagswasser in öffentliche Gewässer ist auf eine schadlose Einleitmenge von 1,5 l/s/ha zu drosseln.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Zisternen eine zusätzliche Möglichkeit bietet, anfallendes Oberflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Anforderungen aus dem Wasserrecht – insbesondere bei baulichen Maßnahmen – sind im Einzelfall mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

- Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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 die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel**

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Landkreis Vechta bzw. die Gemeinde Visbek zu informieren.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Visbek oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Erkundungspflicht**

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

PLANVERFASSER

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Visbek ausgearbeitet vom Büro geoPlan Buntten, Osnabrück.

Osnabrück, 14.10.2025

gez. M. Buntten
Marion Buntten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Visbek die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Visbek, 04.11.2025

gez. G. Meyer
Der Bürgermeister

L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Visbek bekanntgemacht.

Visbek, 04.11.2025

gez. G. Meyer
Der Bürgermeister
- Veröffentlichung**

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 17.07.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Visbek bekanntgemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung wurde vom 18.07.2025 bis 18.09.2025 veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.08.2025 gegeben.

Visbek, 04.11.2025

gez. G. Meyer
Der Bürgermeister
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Visbek hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 30.09.2025 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Visbek, 04.11.2025

gez. G. Meyer
Der Bürgermeister
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof" wurde am 19.11.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit am 19.11.2025 rechtskräftig geworden.

Visbek, 19.11.2025

gez. G. Meyer
Der Bürgermeister

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof", mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädlich.

Visbek,

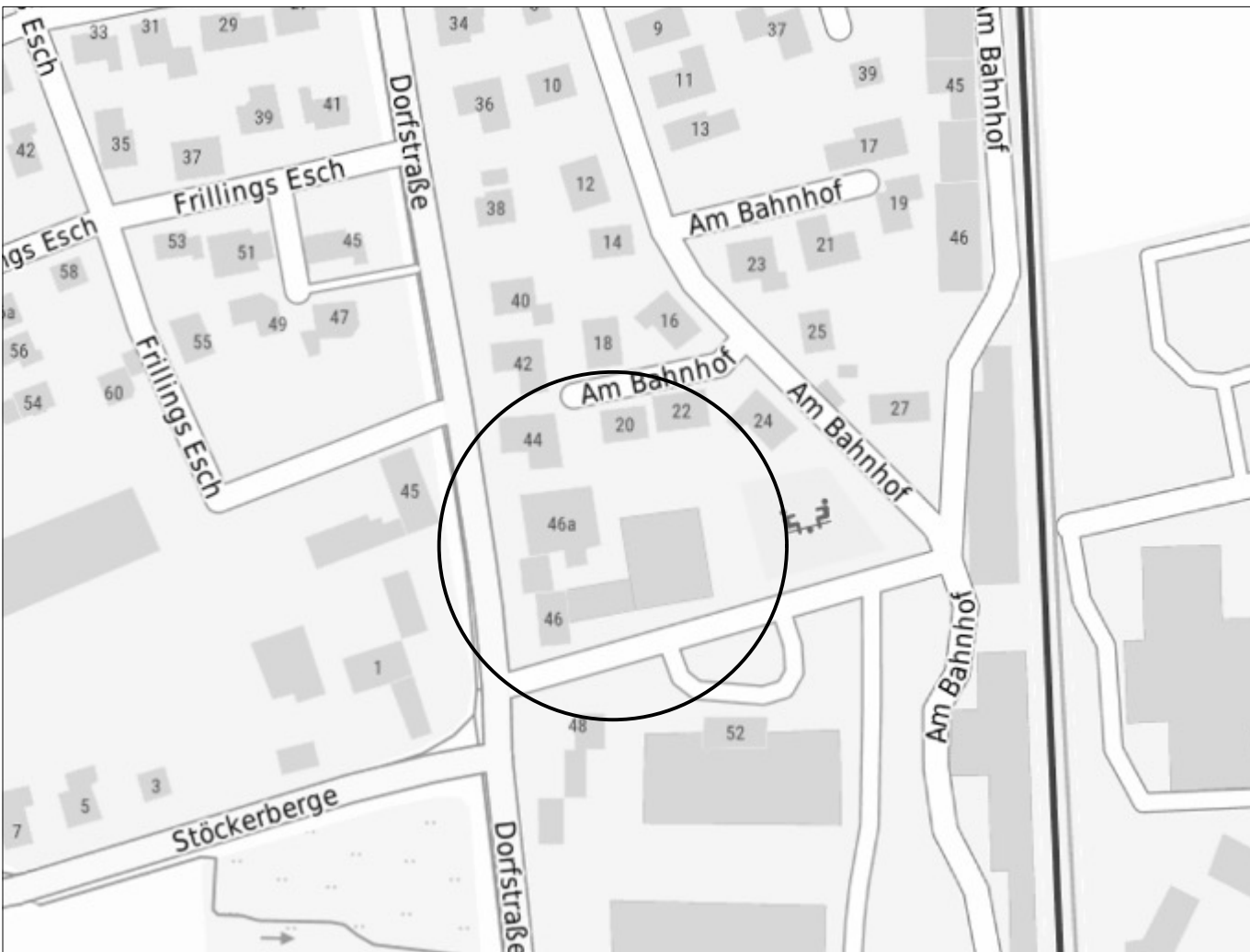
.....
Der Bürgermeister



Gemeinde Visbek

Bebauungsplan Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof" 2. Änderung - mit örtlichen Bauvorschriften

Planzeichnung Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) | nicht maßstäblich