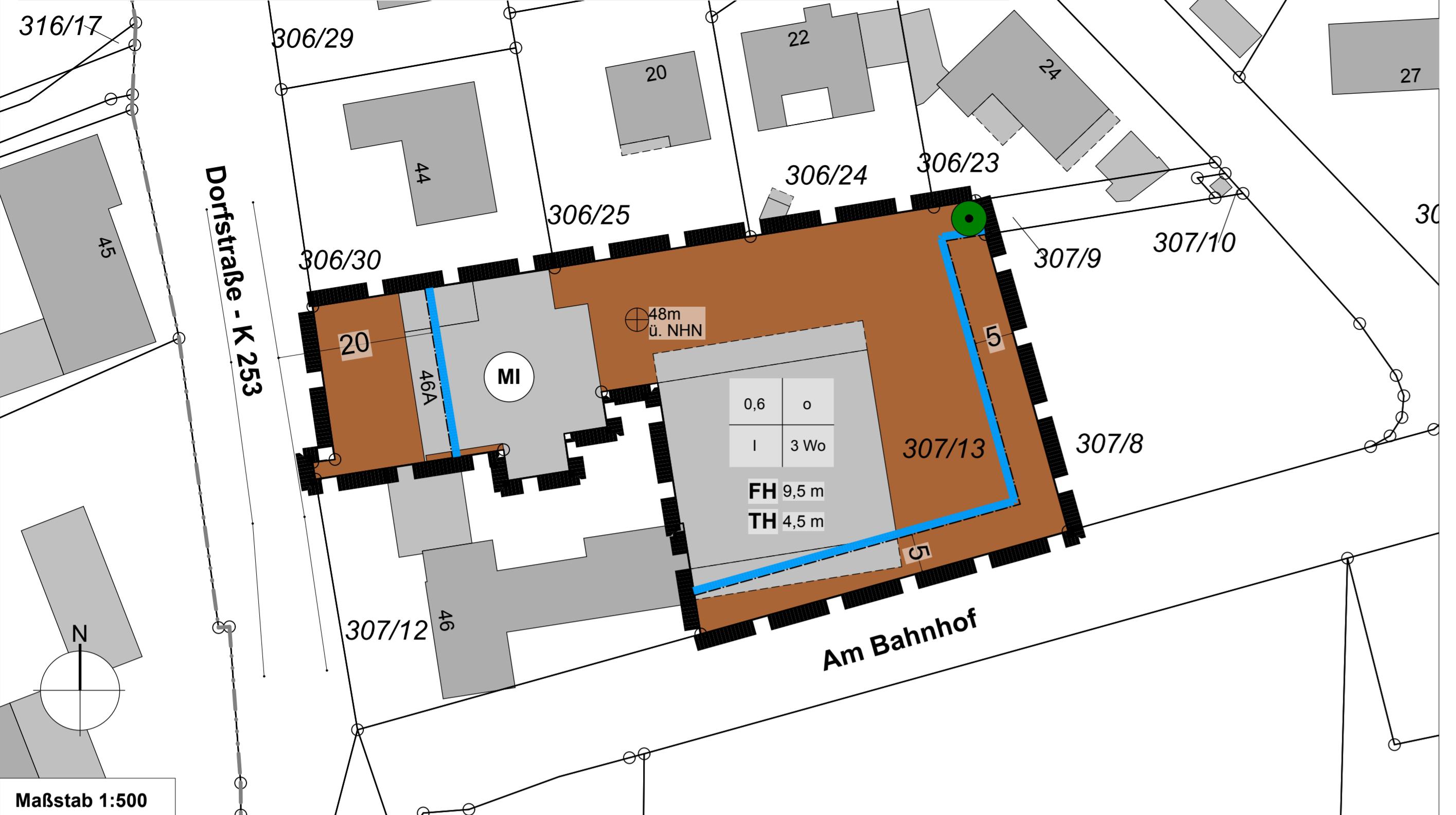


Bebauungsplan Nr. 24 "Rechterfeld-Stäschlatt / Beim Bahnhof" - 2. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO
1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 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
2.1 Innerhalb des Plangebiets 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 von den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen oder Aufbauten für Photovoltaik- und Solarthermieranlagen; sofern deren Funktion eine Höhenüberschreitung technisch bedingt erfordert.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:
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
3.1 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 Kronenraubgrad des Einzelbaumes zum Erhalt darf durch die genannten Anlagen nicht unterboten werden.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
4.1 Je 200 m² neu versegelte Grundstücksfäche 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 Pflanzeriode durchzuführen. Es ist ein ausreichender unverlegter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Bereits vorhandene Laub- oder Obstbäume auf dem jeweiligen Grundstück können auf die Anzahl der erforderlichen Neuanpflanzungen angerechnet werden, sofern ihr Erhalt dauerhaft sichergestellt wird.
Pflanzenarten:
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Zweigriffiger Weißdorn, Vogelkirsche
Obstbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Streibling, Gestreife Winterrenette, Kugelbirne, Kugelbirne Schmalblättrige, Schmalblättrige, Gletscher Butterbirne, Gute Graue, Käthe von Charpentier, Non Pareil, Holländische Zitronbirne, doppelte Philipsbirne, Nancy-Mirabelle, Graf Althans, Wangenheim's Frühzwetsche, Hauszwetsche, Oktavia, Donissens Gelbe Knorpelkirsche, Valeska, Schattenmorelle
Qualitäten:
Laubbäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammdurchmesser 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammdurchmesser 8-10 cm
Zur Sicherstellung der langfristigen Vitalität und Funktionsfähigkeit der Bepflanzung sind auch klimaresistente oder klimaresistente Arten zulässig, sofern sie in Wuchsform, 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 Substratähnlichkeit 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 begrünt werden können.
- Der innerhalb des Plangebiets gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang angerecht zu ersetzen. In einem Umkreis von 5 m ab Stammittpunkt sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
1.1 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
2.1 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 Dacheindeckungen in gedekneten Farbtönen, in rot bis rotbraun oder anthrazit. Glasierter 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 Dacheindeckung grundsätzlich zulässig.
- Gestaltung von Fassaden**
§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO
3.1 Das sichtbare Außenmauerwerk von Hauptgebäuden ist in Verblendmauerwerk (z. B. Ziegel- oder Klinkermauerwerk) auszuführen. Abweichend davon dürfen bis zu 1/3 der Ansichtsfäche 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. 1 NBauO
4.1 Innerhalb des Plangebiets sind freistehende Werbeanlagen mit einer Ansichtsfäche von beidseitig max. je 2 m² zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m über Geländeoberfläche zulässig. Eine Werbeanlage am Gebäude darf nicht höher als 3,00 m über Geländeoberfläche am Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen auf anderen Flächen und der Winkel der Werbeanlage sind unzulässig. Fahnenmasten und nur an der Stelle der Leinwand auf der Grundstücksfäche zulässig, die zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenso unzulässig, wie tageslichtweiße Lichtfarbe bzw. kalte Lichttemperatur (z.B. blaue LED).
- Einfriedungen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
5.1 Eine Einfriedung der Grundstücke ist mit lebenden Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Wahlweise ist eine Kombination der Laubhecke mit einer Zaunanlage zulässig (Holzzaun, Gitterzaun, Natursteinmauer). Bei einer durchgängigen Hecken-Zaun-Kombination ist die Heckenpflanzung straßenseitig zu pflanzen. Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen 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*), Elbe (*Taxus baccata*)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO
6.1 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
LGLN
© 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 (A2_P2020, Stand vom 27.05.2025). Sie ist einschließlich 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
(Offiziell best. Verm.-Ing.)

L.S.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
MI	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. Trauhöhe (TH)
BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN	
o	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

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 Bebauungspläneänderung sowie die Begründung wurde vom 18.07.2025 bis 18.08.2025 veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger 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 bekanntgemacht. 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

Innenhalb 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. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Visbek,

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innenhalb 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. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

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

PLANVERFASSER

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Visbek ausgearbeitet vom Büro geoPlan Bunten, Osnabrück.
Osnabrück, 14.10.2025

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