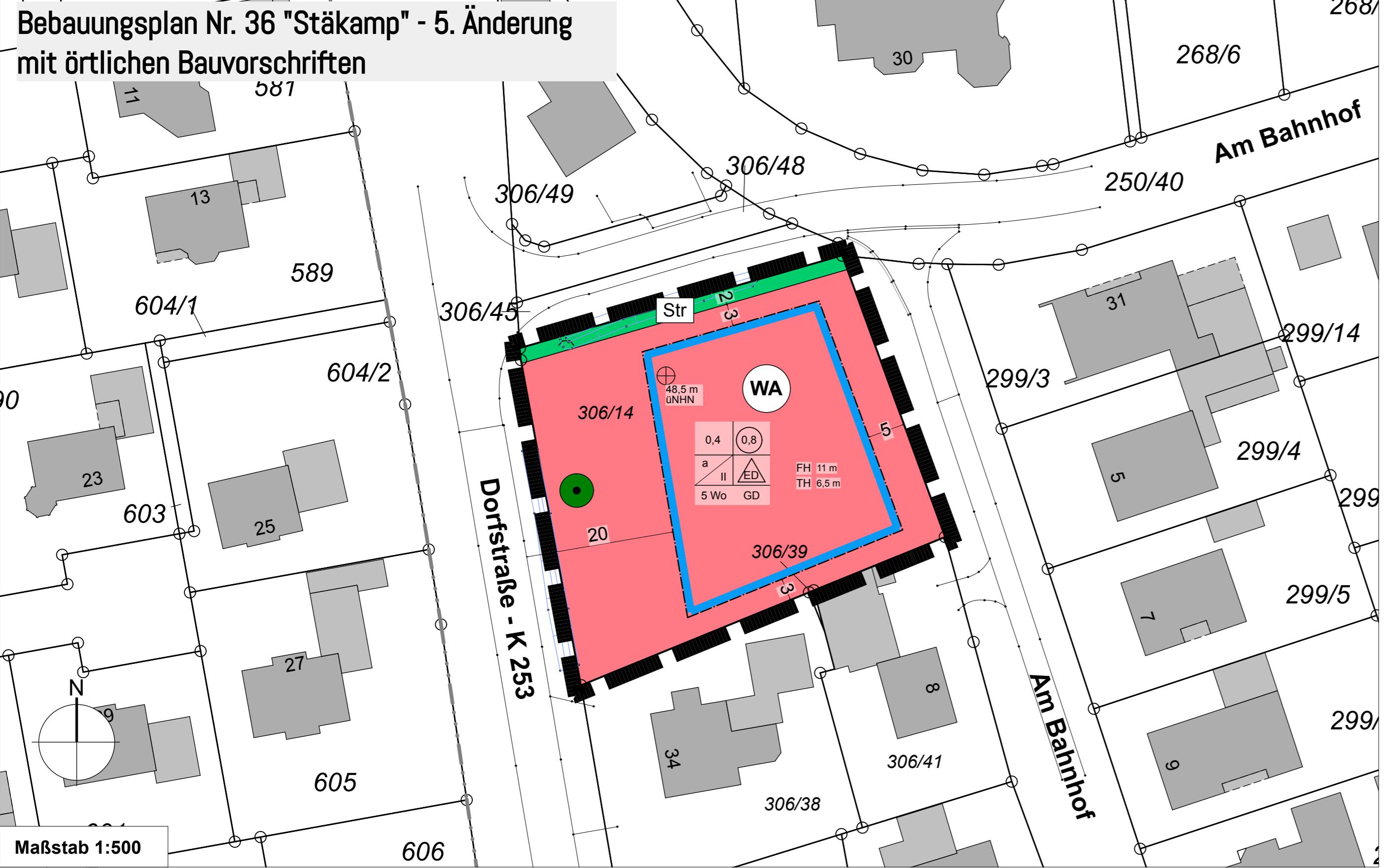


Bebauungsplan Nr. 36 "Stäkamp" - 5. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngeschosse maximal fünf Wohneinheiten zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 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 Traufhöhe (TH) über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
Vor den Höhenbegrenzungen ausgenommen sind technische Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen oder Aufbauten für Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, sofern deren Funktion eine Höhenüberschreitung technisch bedingt ist.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 4 Abs. 1 BauNVO:
 - Firsthöhe (FH) oder Firstkante
 - Traufhöhe (TH) - Schnittlinie zwischen den Außenflächen des auf gehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - nächstgelegener Höhenbezugspunkt im Plangebiet in m über NHN (Quelle: LGN)
- Bauweise, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO
In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise jedoch mit folgender Beschränkung der max. Länge:
 - für Einzelhäuser: max. 25 m
 - für Doppelhäuser: max. 18 m (pro Hälfte max. 9 m)
- Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksfächern entlang der Dorfstraße (Gebauertotzonen) 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 Grundstücksfächern allgemein zulässig. Der Kronentraufbereich des Einzelhauses zum Erdwall darf durch die genannten Anlagen nicht unterbaut werden.
- Für Grundstücke, die mit einem Einzelhaus bebaut werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² festgesetzt.
Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus bebaut werden, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 m² festgesetzt.
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Jc 150 m² neu versiegelte Grundstücksfäche ist ein kleinkröniger Laub- oder Obsthain 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 unverstiegener Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Bereits vorhandene Obstbäume auf dem jeweiligen Grundstück können auf die Anzahl der erforderlichen Neuanpflanzungen angerechnet werden, sofern ihr Erhalt dauerhaft sichergestellt wird.
- Pflanzen:
Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Hainbuche, Eingriffeliger Weißdorn, Zweigriffiger Weißdorn, Vogelkirche
Obstbäume: Boskop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebeling, Gestreifte Winterlinde, Krügers Dickstiel, Wildeshauser Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene, Gellers Butterbirne, Krüger, Nancy-Mirabelle, Graf Althans, Wangenheim's Frühzwecke, Hauszwetsche, Okavia, Donissens Gelbe Knorpelkirche, Valeksa, Schattenmorelle

Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammmfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammmfang 8-10 cm

Zur Sicherstellung der langfristigen Vitalität und Funktionsfähigkeit der Bepflanzung sind auch klimaresistente oder klimaresiliente Arten zulässig, sofern sie in Wuchsform, Größe und ökologischer Funktion den vorgenannten Arten entsprechen.
- Auf den Baugrundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfäche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der vorstehenden textlichen Festsetzung zu entnehmen. Bei Abgangs- oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art oder funktional vergleichbar an derselben Stelle vorzunehmen.
- 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 Substratächtigkeit von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Grindach und Anlagen für erneuerbare Energien (Solar / Photovoltaik) ist zulässig. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Dachflächen von Wintergärten, Terrassenfächern und sonstige Überdachungen, die nicht dauerhaft begründet werden können.
- Der innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Innerhalb eines Umkreises von 5 m ab Stammmittelpunkt sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgräben oder Aufschüttungen jeglicher Art unzulässig.

HINWEISE

1. 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 Nr. 176) geändert worden ist.

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

2. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Bebauungsplanänderung treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“ ersetzt.

3. 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 Schutzmaßnahmen mit einer Höhe von mind. 1,5 m (z. B. aus Brettern, Drahtgeflecht oder Baustahlmatte), die außerhalb der Kronentraufe zu errichten sind.

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

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

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

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

Das Roden von Gehölzen und Fallen von Bäumen ist im Zeitraum vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich untersagt. Sollte eine Errichtung in diesem Zeitraum unvermeidlich sein, ist zu einer feindlichen Kontrolle auf Brütvögel, Fledermäuse und andere geschützte Arten durchzuführen – insbesondere im Hinblick auf potentielle Quartiersstrukturen in Baumhöhlen, Gebäuden 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.

4. 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, dass eine sachdichte Versickerung oder Rückhal tung 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.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorrangebietes für die Trinkwassergewinnung. Es handelt sich hierbei um eine raumordnerische Festlegung zum Schutz und zur Sicherung potenzieller Trinkwasserressourcen. Etwaige Anforderungen aus dem Wasserrichter – insbesondere bei baulichen Maßnahmen – sind im Einzelfall mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen. Es sind geeignete Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe zu treffen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung von Zisternen eine zusätzliche Möglichkeit bietet, anfallendes Oberflächenwasser als Brachwasser zu verwenden.

5. Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefässer, Holzkohleannsammlungen, Schläuche sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 3 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – (Sitz: Hannover, Tel.: 0511 / 40 22 22 00) gemeldet werden. Der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.

6. Altlasten, Altabförderungen, Altstandorte, Kampfmittel

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

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

7. Erkundungspflicht

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	allgemeines Wohngebiet
5 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Geschossflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
FH 11 m	Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt hier: max. Firsthöhe (FH)
TH 6,5 m	Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt hier: max. Traufhöhe (TH)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a	abweichende Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

Str	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün
-----	---

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

	Erhaltung von Einzelbäumen
--	----------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

+	Höhenlage bei Festsetzungen
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
GD	Dachform (geneigte Dächer)

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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“, 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 18.06.2024 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“, 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 bekanntgebracht.

Visbek, 04.11.2025

gez. G. Meyer
Der Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Mit der Veröffentlichung wurde am 17.07.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Visbek bekanntgebracht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie der Begründung wurde am 18.07.2025 bis 18.08.2025 veröffentlicht. Die Behörde 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