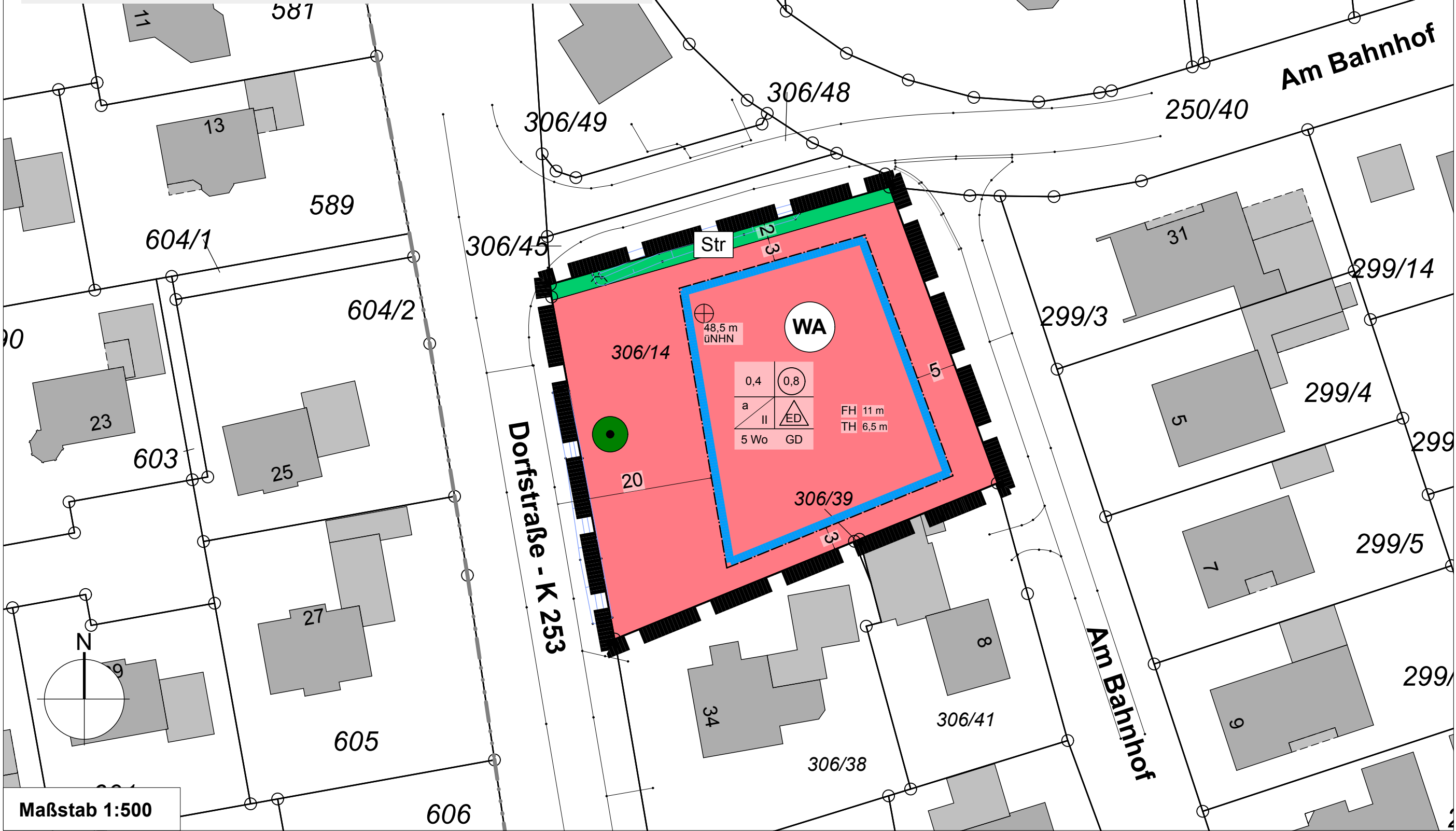


Bebauungsplan Nr. 36 "Stäkamp" - 5. Änderung  
mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

**Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- 1.1

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.
- 1.2

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig.
2.

**Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO
- 2.1

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.  
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.
- 2.2

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 16 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)
3.

**Bauweise, Baugrenzen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO
- 3.1

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)
- 3.2

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 unterbart werden.
- 3.3

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 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
4.

**Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB
- 4.1

Je 150 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 unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Bereits vorhandene 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, Eingriffiger Weißdorn, Zweigriffiger Weißdorn, Vogelkirsche

Obstbäume: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Östfriescher Stiebling, Gestreifte Winterrenette, Krügers Dickstiel, Wildshauser Renette, Schöner aus Lutten, Alkmene, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Poiteau, Holländische Zuckerbirne, doppelte Philippsbirne, Nancy-Mirabelle, Graf Althaus, Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche, Oktavia, Donissens Gelbe Knorpekirsche, Valeska, Schattenmorelle
- Qualitäten:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanz, 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 Wuchsform, Größe und ökologischer Funktion den vorgenannten Arten entsprechen.
- 4.2

Auf den Baugrundstücken sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche 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 Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art oder funktional vergleichbar an derselben Stelle vorzunehmen.
- 4.3

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 begrünt werden können.
- 4.4

Der innerhalb des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch zu ersetzende Umkleis von 5 m ab Stammmittelpunkt sind bauliche Eingriffe wie Versiegelungen, Abgrabungen 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 I 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 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 2 cm 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 Baggermattenratten 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, Gebäudenischen 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. Wasserrwirtschaft

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 schadloسة 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.
- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung. Es handelt sich hierbei um eine raumordnerische Festlegung zum Schutz und zur Sicherung potenzieller Trinkwasserressourcen. Etwaige Anforderungen aus dem Wasserrecht – 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 Brauchwasser 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: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, 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, Altablagerungen, Altstandorte, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes 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, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Visbek oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
7. Erkundungspflicht

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

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

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)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

§ 84 Abs. 3 NBauO
- 1.1

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Stäkamp“.
2. 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 gedeckten Farbtönen, in rot bis rotbraun oder anthrazit. Glasierete 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.
3. 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.
4. Einfriedungen

§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO
- 4.1

Eine Einfriedung 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 Einfriedungen in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. In Kreuzungsbereichen sind Höhen von max. 0,80 m erlaubt.  
Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Eibe (Taxus baccata)
5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

§ 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO
- 5.1

Die un bebauten 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-Oldenburg
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. P25005; Stand vom 12.05.2025). 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.

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

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 bekanntgemacht.

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. 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 18.08.2025 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp", 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp" 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 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Stäkamp", 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 unbeachtlich.

Visbek, .....

Der Bürgermeister



Gemeinde Visbek

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

Planzeichnung      Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)



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