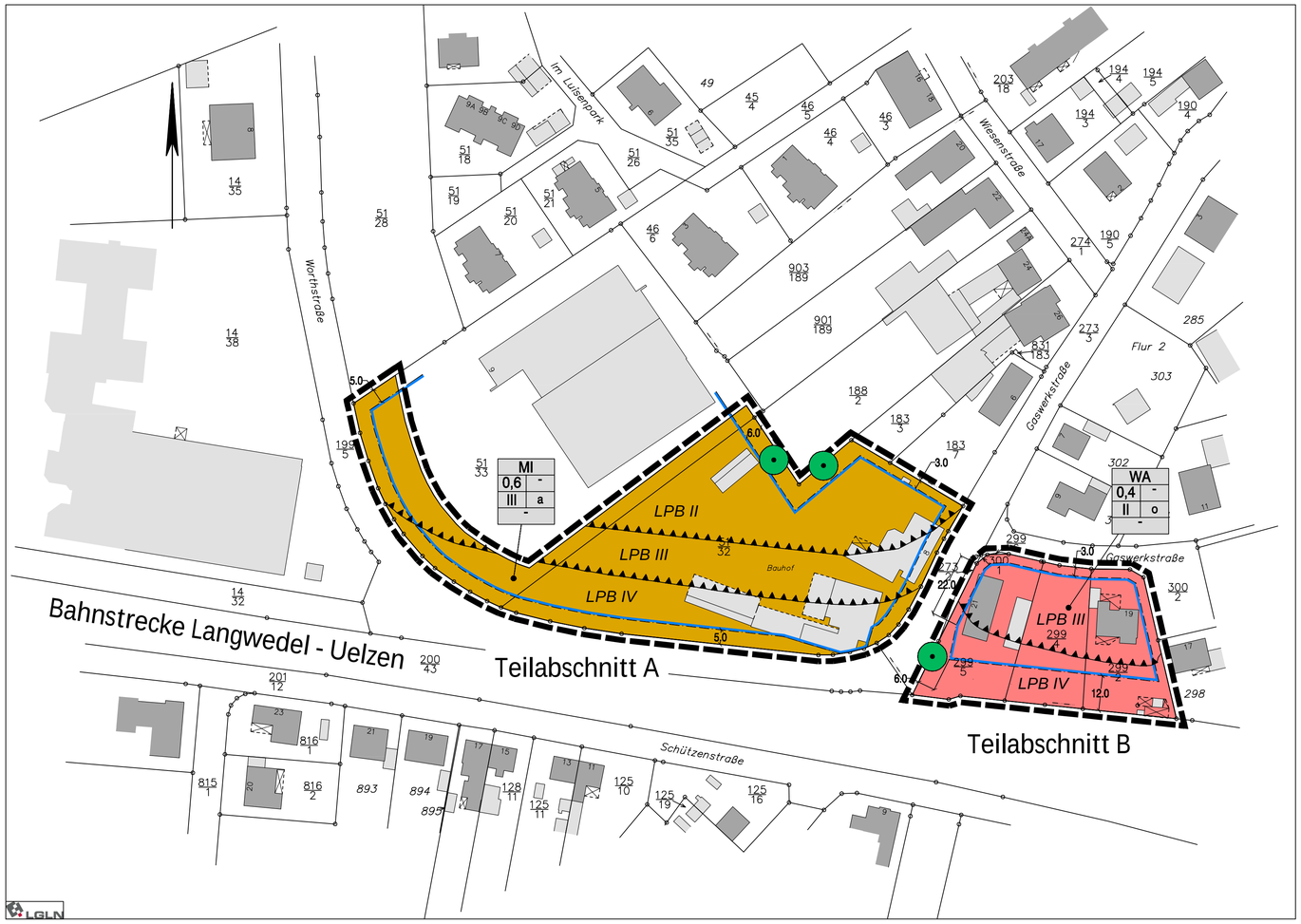


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

MI — Mischgebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	
0,6	-
III	a
-	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	-
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Abweichende Bauweise
-	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

LPB II-IV — Lärmpegelbereiche II bis IV (Schallschutz gem. der textlichen Festsetzung Nr. 4 erforderlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO) unzulässig.

2. Bauweise

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

3. Sockelhöhen

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der anliegenden Stichstraße (Gaswerkstraße), gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, liegen.

4. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Unterhalb des Lärmpegelbereiches III sind keine Maßnahmen erforderlich. In den Lärmpegelbereichen III bis IV müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind die Grundrisse von Wohnungen und Häusern so zu gestalten, dass hausnahe Außenwohnbereiche in Richtung Norden ausgerichtet werden. Anderenfalls ist eine Kompensation durch verglaste Loggien oder Wintergärten vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Lärmpegel-bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ [dB(A)] des Außenbauteils	
		Aufenthalts- und Wohnräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

5. Erhalt von Bäumen

Innerhalb der Teilabschnitte A und B sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch Neuanpflanzung eines standortgerechten einheimischen Laubbaumes als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu ersetzen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

6. Anpflanzung von Bäumen

Auf dem Flurstück 299/5 der Flur 1 in der Gemarkung Visselhövede sind 3 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt durch den Eigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Ausfälle sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 43/1 der Flur 3 der Gemarkung Buchholz durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANS NR. 78 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER

NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG,

© 2015 LGLN

LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES-VERMESSUNG NIEDERSACHSEN,
REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTS-KATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VON 12/2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

_____
PLANVERFASSER

4. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 78 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 78 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13 A BAUGB I.V.M. § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER STADT VISSELHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78 NACH PRÜFUNG DER STELLUNG- NAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 78 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 78 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. 78 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

2. Altlasten
Im östlichen Bereich des Teilabschnittes A befanden sich aufgrund des ehemaligen Gaswerkes Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren. Diese sind inzwischen ordnungsgemäß saniert worden. Sollten dennoch während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

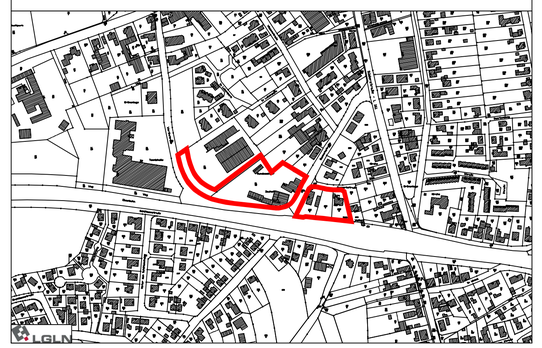
PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 I.V.M. § 13 A DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VISSELHÖVEDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____

_____
RALF GOEBEL
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



STADT VISSELHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 78
"Worthstraße - Alter Bauhof"

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand: 24.02.2016

0 10 20 40 70