VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.04.2014 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANS NR. 75 BESCHLOSSEN. §

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM WURDE ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 03.12.2015 DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER
NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
2014 © LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND RISST DIE STADTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 28.05.2014). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NUU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHEESSEL, DEN 9.12.2015 ÖffentL. BEST. VERMESSUNGSING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/63940

ROTENBURG (WÜMME), DEN 25.11.2015

PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 19.02.2015 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 21.02.2015 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 02.03.2015 BIS 07.04.2015 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 03.12.2015 DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

5. DER RATVERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

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

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

VISSELHÖVEDE, DEN DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

6. DER RAT DER STADT VISSELHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.06.2015 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN

VISSELHÖVEDE, DEN 03.12.2015 DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.01.2016 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.01.2016 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 20.01.2016 DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS 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 DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.D.F. VOM 23.09.2004 (BGBL. I S.2414), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 DES GESETZES ZUR FORDERUNG DES KLIMASCHUTZES BEI DER ENTWICKLUNG IN DEN STÄDTEN UND GEMEINDEN VOM 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) I.D.F. VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 4 DES GESETZES VOM 19.07.2012 (NDS. GVBL. S. 252) HAT DER RAT DER STADT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR 75 "GEWERBEGEBIET LAHNSHEIDE", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 23.06.2015 DER BÜRGERMEISTER

(Ralf Goebel)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GE / 0,4 / III / a	Grundflächenzahl (GRZ) / Baumassenzahl
Anzahl der Vollgeschosse	Bauart, Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Fests. Nr. 5)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (s. textl. Fests. Nr. 4)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (s. textl. Fests. Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

- LPB III — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen und des periodischen Bedarfs nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 450 m² zulässig.

1.3 Eine Überschreitung der Baumassenzahl für turmartige bauliche Anlagen (z.B. Richtfunkturm) ist zulässig.

2. BAUWEISE

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

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Schallschutz gegenüber Sportlärm
Innerhalb des MI 2 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufweisen (z.B. Wohn- bzw. Büroräume).

3.2 Schallschutz gegenüber Gewerbelärm
Innerhalb des MI 3 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufweisen (z.B. Wohn- bzw. Büroräume).

3.3 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten in dem gekennzeichneten Bereich folgende Schallschutzanforderungen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung einhalten.
Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Weiterhin ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einsatz von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
Für Bereiche, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschritten werden, kann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden.
Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

4. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

4.1 Der Bestand an Bäumen und Sträuchern innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß textl. Fests. Nr. 5 zu ersetzen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist insbesondere der Kronen- und Wurzelbereich der Gehölzbestände zu schützen.

5. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	3 j. v. S., 80/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S., 100/140
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S., 80/100
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S., 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S., 80/120
Crataegus monogyna	Eing.Pfleger Weißdorn	3 j. v. S., 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	3 j. v. S., 80/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S., 80/100
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S., 60/ 80
Salix caprea	Salweide	3 j. v. S., 80/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S., 80/100

*) 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Eine Einzäunung ist aufgrund des vorhandenen Sicherheitszaunes nicht erforderlich.

6. MASSNAHMENFLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

Ziel innerhalb der Maßnahmenfläche ist es, eine natürliche Waldentwicklung als gestuften Bestand mit gelegentlicher Einzelstammentnahme und den Laubholzbestand aus Naturverjüngung zu fördern. Eine gelegentliche Entnahme des Nadelholzbestandes ist zulässig. Ebenso eine Nachpflanzung standortgerechter heimischer Laubgehölze.

7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

7.1 Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 61 der Flur 1 in der Gemarkung Hiddingen, dem Flurstück 4 der Flur 4 in der Gemarkung Buchholz, dem Flurstück 130/2 der Flur 4 in der Gemarkung Visselhövede, und den Flurstücken 18/3 und 19/2 der Flur 14 in der Gemarkung Visselhövede durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan zugeordnet.

7.2 Sobald eine in Anlage 2 zur Begründung dargestellte Waldfläche auch nur teilweise in Anspruch genommen wird, ist diese Waldparzelle in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) durch eine Aufforstung auf den zugeordneten Kompensationsflächen zu ersetzen, wie in der Begründung Kap. 3.2.7 beschrieben. Die untere Waldbehörde (Landkreis Rotenburg) ist darüber in Kenntnis zu setzen.

HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl Jahrgang 2013 Teil I Nr. 29).

Übersichtskarte M 1:10.000

STADT VISSELHÖVEDE

Bebauungsplan Nr. 75

"Gewerbegebiet Lehnsheide"

AB

URSCHRIFT

Maßstab 1: 1000

Stand 17.04.2015

0 10 20 40 70