PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede den Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den _____

_____
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visselhövede, den _____

_____
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

©2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den _____

_____
(Öff. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße", wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

_____
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den _____

_____
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den _____

_____
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den _____

_____
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den _____

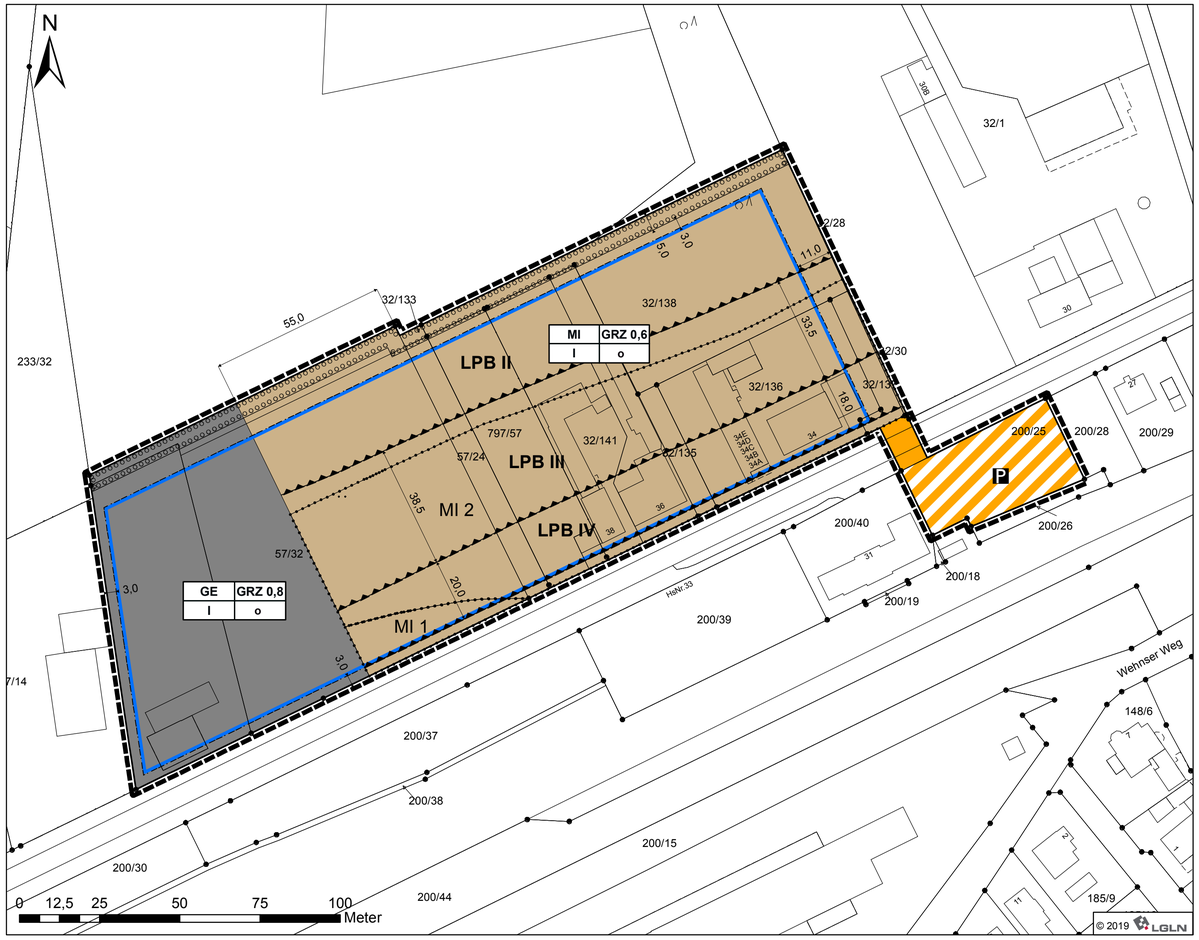
_____
Bürgermeister

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den _____

_____
Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 / 0,8 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

I — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: park & ride Parkplatz (öffentlich)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3)

Umgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: MI 1 / MI 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1 / Nr. 3.2)

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUN GEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) ist eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Im Mischgebiet (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet (MI) werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m breiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 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.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzungsmaßnahmen erfolgen vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis 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.

TEXTLICHE FESTSETZUN GEN

3. IMMISSIONSSCHUTZ

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

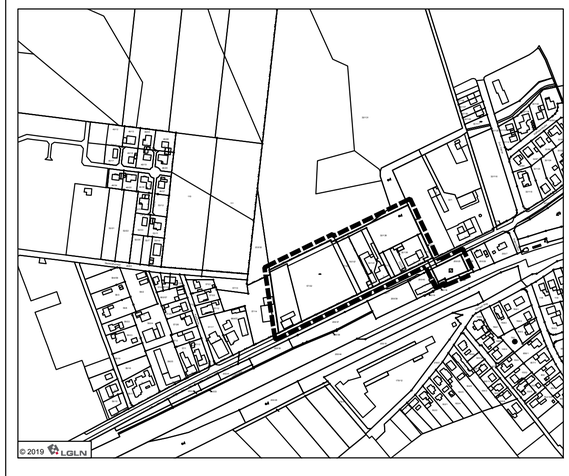
3.1 Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen) in dem gekennzeichneten Bereich MI 1 angeordnet werden.

3.2 In dem mit MI 2 gekennzeichneten Bereich ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage in Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen.

3.3 Im Mischgebiet müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechend der festgesetzten Außenlärmpegel (LPB III – LPB IV) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

3.4 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.

ÜBERSICHTSPLAN M:1:5000



SATZUNG

DER STADT VISSELHÖVEDE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 a

„Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“

- VORENTWURF-

Maßstab: 1:500
Stand: 13.06.2019