

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER STADT VISELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.03.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 A BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 03.07.2018 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATENDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
© 2018 LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 A WURDE AUSGEARBEITET VON DER
PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
77264 ROTENBURG (WÜRMME)
TEL. 0428110293-0

ROTEBURG (WÜRMME), DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
PLANVERFASSER

4. DER RAT DER STADT VISELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 A BESCHLOSSEN.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

5. DER RAT DER STADT VISELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN GEÄNDERTE ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGEUNG GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGEUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

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

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

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

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜRMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ 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 VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSPROZESSES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

9. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜRMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

10. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSPROZESSES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

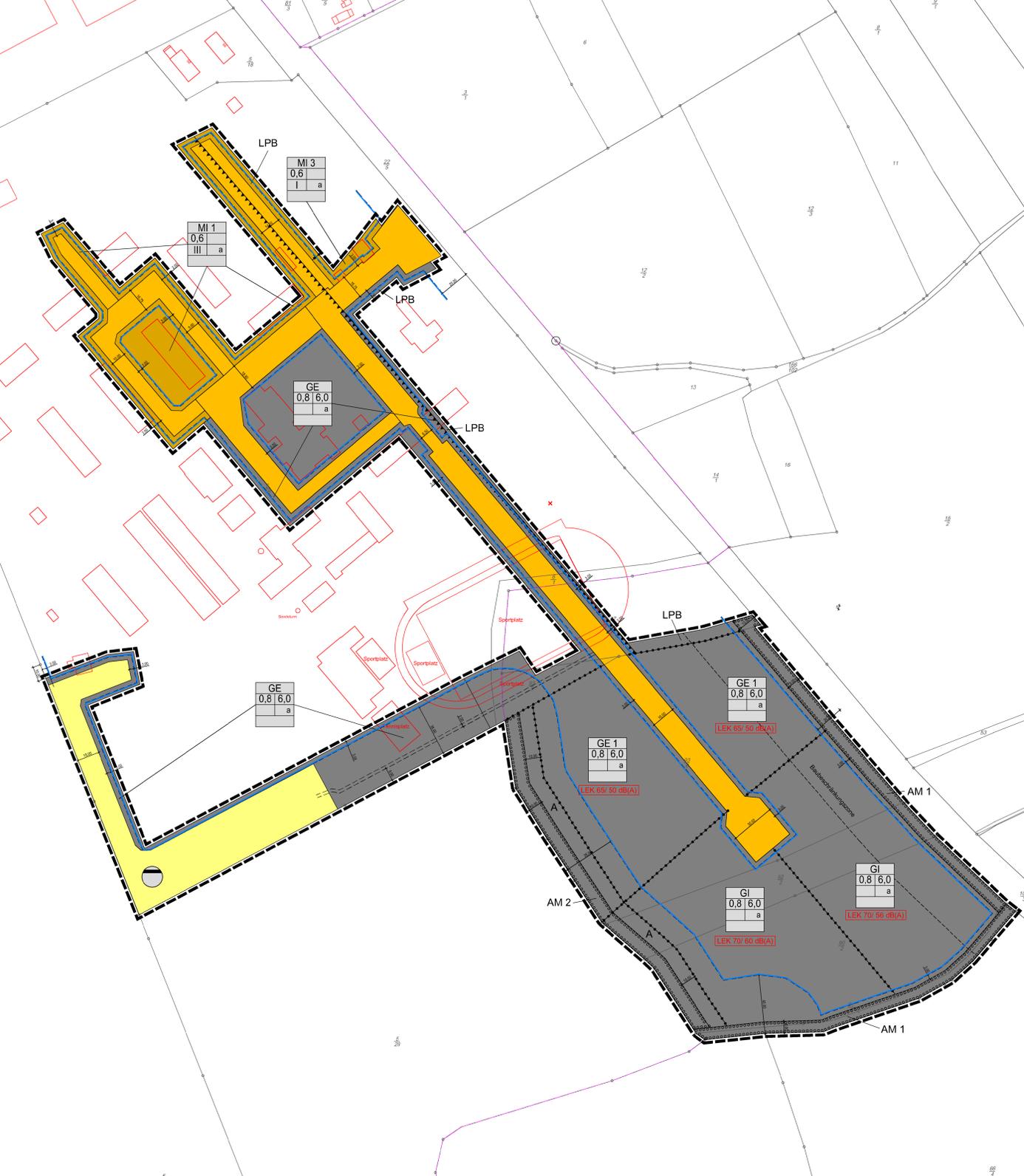
11. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSPROZESSES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 10 UND 11 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) UND DER §§ 90 UND 94 ABS. 3 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) HAT DER RAT DER STADT VISELHÖVEDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 A (GEWERBE- UND LEHNSHEIDE SÜD) BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNERUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiete
- Industrie-/ Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung
0,8 6,0	Grundflächenzahl (GRZ)
III a	Baumassenzahl
-	Anzahl der Vollgeschosse
-	abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Flächen für Entsorgungsanlagen

- Abwasser: Regenrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Fests. Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- LEK 60 dB(A) Flächen mit Emissionskontingenten (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3)
- LPB Lärmpegelbereich (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2)
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen
1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen dürfen die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Hinweise:
Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStG entlang der B 440 dürfen im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

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, Amthof, 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE und GE1 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 In den Gewerbegebieten GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

1.4 Im Industriegebiet sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.)
- selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung, - Schlachthöfe,
- Containerlagerplätze,
- Abfallbesorgungsanlagen und Recyclinghöfe.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
In dem gekennzeichneten Teil (A) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, über-dachte Stellplätze (Carpors) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Stell- und Lagerplätze sind zulässig.

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

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
AM 1 - Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke
Innerhalb der südlichen und östlichen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauchhecke anzupflanzen. In der 8 m breiten Anpflanzfläche ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke, in der 9 m bzw. 13 m breiten Anpflanzfläche eine 6-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

AM 2 - Anpflanzung einer Strauchhecke
Innerhalb der westlichen 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Strauchhecke anzupflanzen.

Die Details bezüglich der Artenauswahl und der Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen.
Pflanzverband: Es ist eine Pflanze pro m² zu pflanzen. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbleib 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt von der Stadt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

AM 1 - Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke
Innerhalb der südlichen und östlichen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauchhecke anzupflanzen. In der 8 m breiten Anpflanzfläche ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke, in der 9 m bzw. 13 m breiten Anpflanzfläche eine 6-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Die Details bezüglich der Artenauswahl und der Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen.
Pflanzverband: Es ist eine Pflanze pro m² zu pflanzen. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbleib 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt von der Stadt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom zukünftigen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

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

5.2 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) der Gewerbegebiete GE folgende Schallschutz-anforderungen:

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 Gebäudesite 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 Gebäudesite anzuordnen.

5.3 Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiete und Industrieflächen des Bebauungsplanes Nr. 75 sowie 75a. Sie sind nicht binnenwirksam (s. Erläuterung in der Begründung).

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

6. FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN
Die festgesetzten Flächen mit Leitungsrechten werden zugunsten der Stadt Visselehövede und das Flurstück 9/1 der Flur 7 in der Gemarkung Buchholz sind dem Bebauungsplan zugeordnet.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASNAHMEN
Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 18/3 und 19/2 der Flur 14 in der Gemarkung Visselehövede und das Flurstück 9/1 der Flur 7 in der Gemarkung Buchholz sind dem Bebauungsplan zugeordnet.

Übersichtskarte M 1:10.000



STADT VISELHÖVEDE

Bebauungsplan Nr. 75 a "Gewerbegebiet Lehnsheide Süd"

Erneute öffentliche Auslegung

Maßstab 1: 1000
Stand 07.05.2020

