

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 den Bebauungsplan Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

### 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000

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

©2020  
**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.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

(Off. best. Vermessungsbüro)

### 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / 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 \_\_\_\_\_

(M. Diercks)  
Planverfasser

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am 28.01.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2021 in der Rotenburger Kreiszeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ und der Begründung haben vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

### 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / 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. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

### 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehlöhvede hat den Bebauungsplan Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

### 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

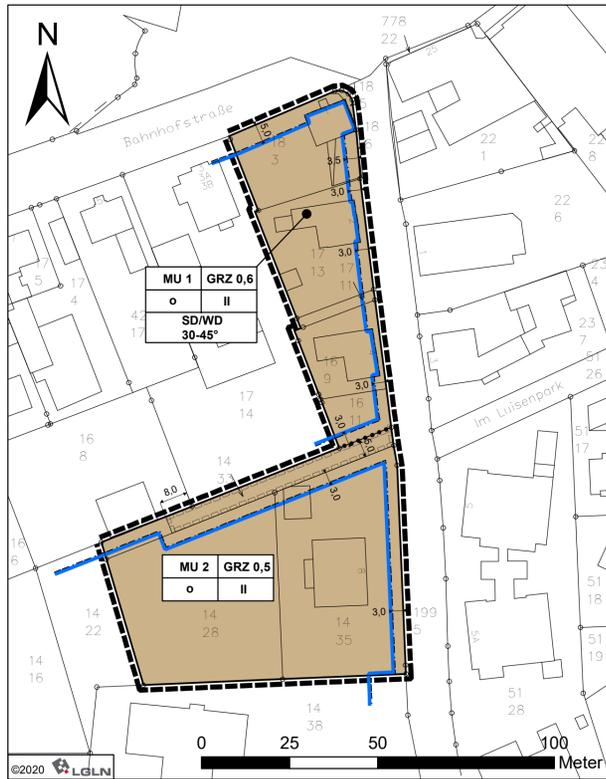
(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 89 „MU Worthstraße / 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.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

Bürgermeisterin



## 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 Abfallablagerungen und/oder Gerüche 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.

### KAMPFMITTEL

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vissehlöhvede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

### ARTENSCHUTZ

Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, ist die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

### GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 BAUO

Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen.

## 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 Vissehlöhvede den Bebauungsplan Nr. 89 „MU Worthstraße / Bahnhofstraße“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Vissehlöhvede, den \_\_\_\_\_

(Ralf Goebel)  
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4 BauNVO)

1.1 Innerhalb der Urbanen Gebiete MU1 und MU2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Die gem. § 6a Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen sind innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 und MU2 unzulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU1 darf die zulässige Grundfläche von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht überschritten werden.

### 3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Auf dem Flurstück 16/11 der Flur 1 in der Gemarkung Vissehlöhvede ist ein standortgerechter, gebietstypischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm zu verwenden. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Bei Abgang des Baumes ist gleichartiger Ersatz zu leisten.

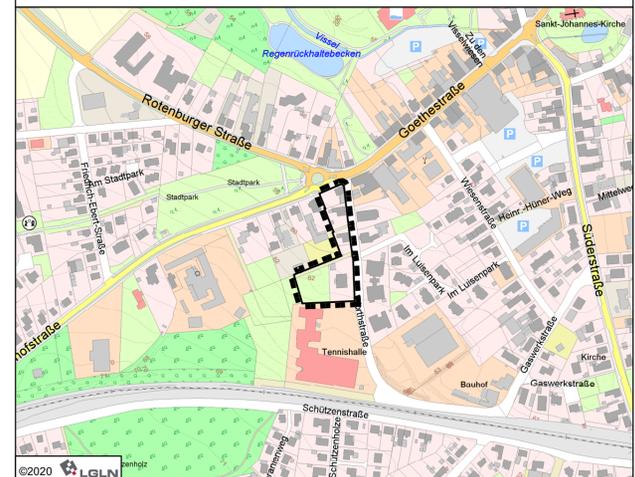
4.2 Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind einzuzünnen. Pro 4 Stellplätze ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Anlagen sind mit Hecken oder Büschen in mind. 0,5 m breite einzuzünnen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. DÄCHER

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU 1 sind für Hauptdachflächen von Gebäuden nur gleichgeneigte Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.

## ÜBERSICHTSPLAN M: 1:1:500



## SATZUNG DER STADT VISSEHLÖVEDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 89 „MU WORTHSTRASSE / BAHNHOFSTRASSE“

(mit Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 37  
„Worthstraße / Gaswerkstraße“ und Nr. 18  
„Worthstraße-West“ mit örtlichen Bauvorschriften)

- ENTWURF -

Maßstab: 1:1.000

Stand: 07.12.2020