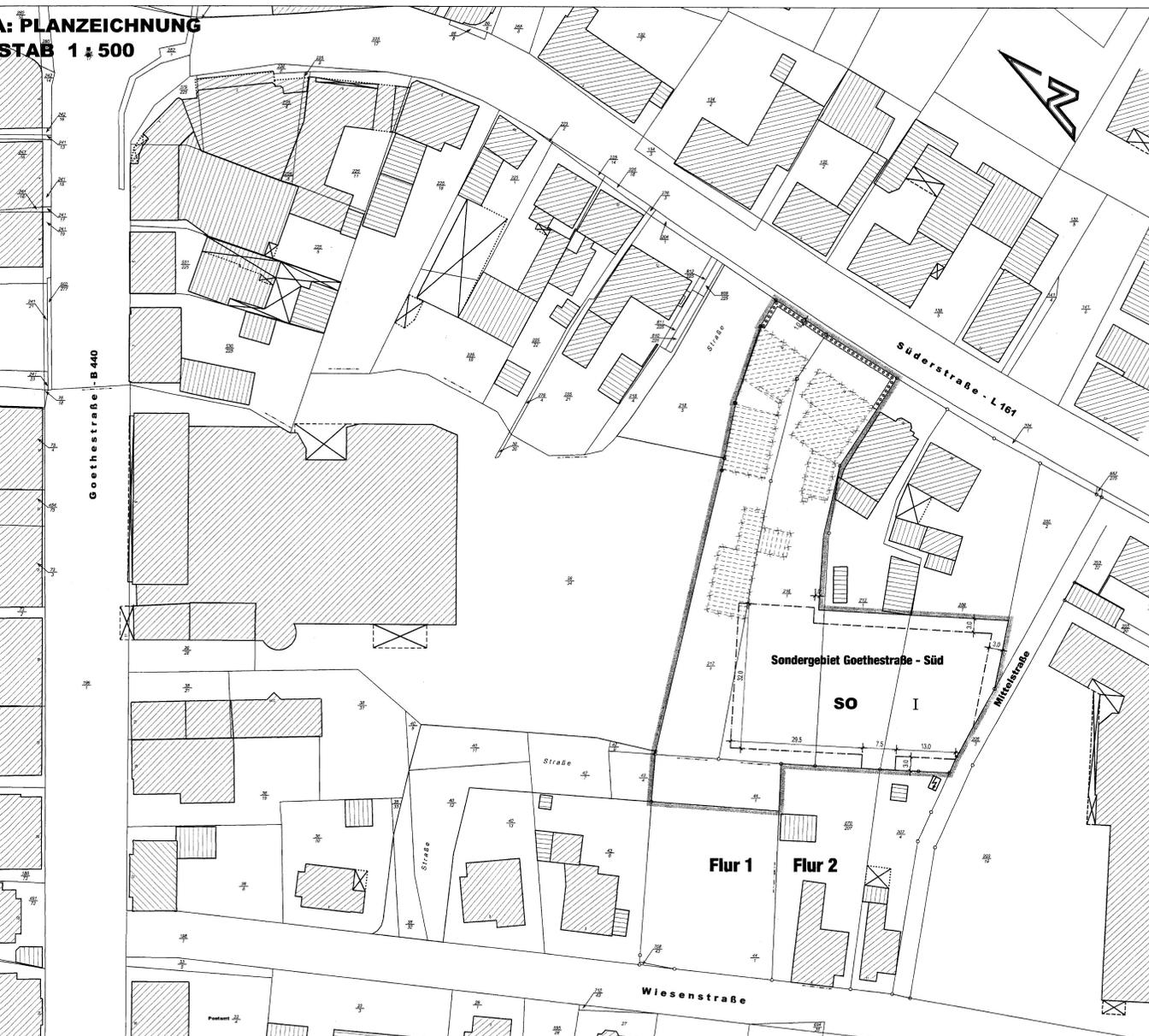


**A: PLANZEICHEN  
STAB 1 : 500**



**ENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauNBO -  
Hf § 5 § 1 Nr. 1 (Hf) (Baueingetragene - Baueingetrag.)

**SO** Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNBO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNBO, § 10 BauNBO

**I** Zahl der Vollgeschosse  
als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 6 Abs. 1 Nr. 2, § 6 Abs. 1 Nr. 3 BauNBO, § 11 und 12 BauNBO

--- Baugrenze

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2, § 9 Abs. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 2, § 10 Abs. 1 Nr. 3 BauNBO

□ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

hier: "ohne Bäume"

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 1 Abs. 1 BauNBO)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

□ Künftig fortfallende bauliche Anlagen

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Visselhövede den Bebauungsplan Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den auf der Planurterlage vermerkten textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften - sowie die Begründung (Teil B) als Satzung beschlossen.

Visselhövede, den 06.07.2004

**S** l. V. gez. Twiefel  
Twiefel  
Allgemeiner Vertreter

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

1. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßenpland nicht zugeführt werden.
2. Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erheben ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorzeitigen Ausgrabung muss gesichert werden.

**VERMERKE**

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" beschlossen.

Visselhövede, den 03.08.2004

**S** Der Bürgermeister  
gez. Kulk  
Dr. Dr. Kulk

2. Kartengrundlage:  
Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1: 500

Die Verwirklichung ist nur für eigene nichtwertberührende Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 Nds. GVOl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVOl. S. 345). Die Planurterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die stützbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.03.2002).  
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.

Witfort, den 03.08.2004

**S** gez. Seitz  
Seitz  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" wurde ausgearbeitet von der

A + A Unternehmensberatung GmbH  
Goethestraße 2, 23734 Visselhövede, Tel. 04262/306-0

Visselhövede, den 03.08.2004

**A + A**  
A + A Unternehmensberatung GmbH  
Goethestraße 2 - Tel. 04262/306-0  
23734 Visselhövede

gez. G. Turner  
Turner  
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2004 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.05.2004 öffentlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 24.05.2004 bis 23.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den 03.08.2004

**S** Allgemeiner Vertreter  
gez. Twiefel  
Twiefel

5. Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Visselhövede, den 03.08.2004

**S** Allgemeiner Vertreter  
gez. Twiefel  
Twiefel

6. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" ist gemäß § 10 BauGB am 15.08.04 im Amtsblatt Nr. 15 bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" ist damit am 15.08.04 rechtsverwendlich geworden.

Visselhövede, den 02.09.2004

**S** gez. Kulk  
Dr. Dr. Kulk  
Bürgermeister

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den .....

Dr. Dr. Kulk  
Bürgermeister

8. Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den .....

Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Allgemeine Zweckbestimmung**

Das Sondergebiet "Goethestraße-Süd" dient der Umbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

**2. Festsetzungen**

**2.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise**

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Geschosshöhe von 1,800 qm m.

**2.2 Stellplätze**

Die Errichtung von Stellplätzen ist im Bereich der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücke

**2.3 Grünordnerische Festsetzungen**

2.3.1 Auf der zur Abschirmung zur Süderstraße festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und ist eine Hecke anzulegen, deren Höhe maximal 80 cm betragen darf.

2.3.2 Als Ersatz für die nicht mögliche Erhaltung der 9 Laubbäume im Vorhabensbereich sind 10 Laubbäume Stammumfang mind. 16 - 18 cm bei einer Höhe von 8 m anzupflanzen. Die Bäume sind durch eine mindestens 2,5 cm große unbefestigte und begrunte Fläche zu sichern.

2.3.3 Die nicht im Plangebiet möglichen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Gemarkung Hiddingen, Fl. vorgekommen. Diese Fläche wird dem Sondergebiet zugeordnet.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1. Die Dachneigung beträgt mindestens 20 °.

**ÜBERSICHT**



**STADT VISSELHÖVEDE  
LANDKREIS ROTENBURGWÜMME**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 63  
"Sondergebiet Goethestraße - S"**

Abschrift