

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) hat der Rat der Stadt Vissehlöhvede den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Vissehlöhvede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vissehlöhvede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500

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

©2021 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

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.

Cloppenburg, den _____

(Off. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ 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 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Vissehlöhvede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehlöhvede hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vissehlöhvede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Vissehlöhvede, den _____

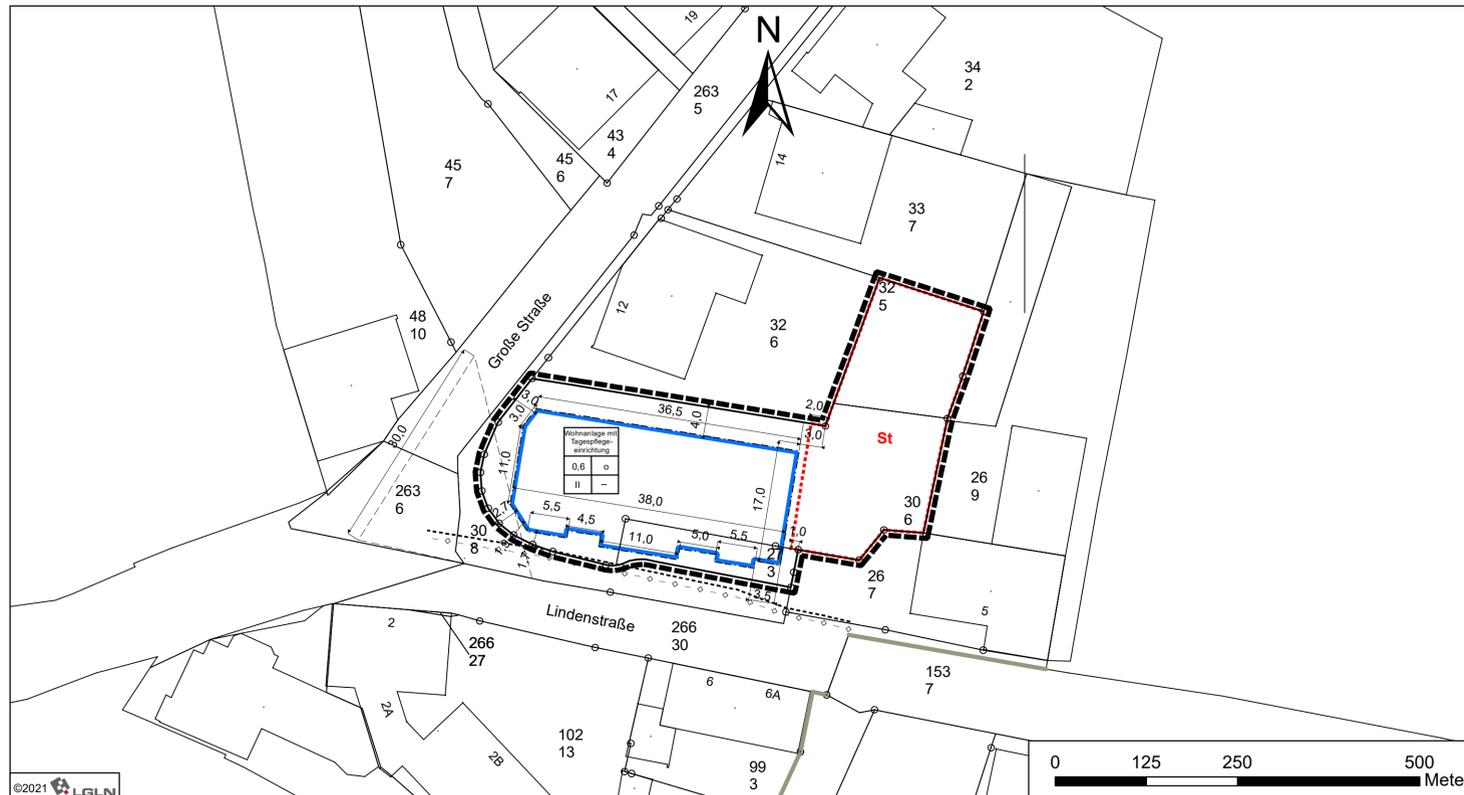
(André Lüdemann)
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder die Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Vissehlöhvede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung mit den entsprechenden Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätzen, Carports und Garagen einschließlich Zufahrt zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauNVO einschließlich Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

3. NEBENANLAGEN, CARPORTS UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb der mit „St“ festgesetzten Fläche sind Stellplätze einschließlich Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

5. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet kommt ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Anwendung, der gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ ist. Deren Regelungen sind Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die Durchführung einer Luftbildauswertung zur Überprüfung auf Schäden durch Abwurfkampfmittel beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen in Auftrag gegeben. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vissehlöhvede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbaute Fläche von Baugrundstücken ist so herzurichten und zu erhalten, dass sie nicht verunstaltet wirkt und auch ihre Umgebung nicht verunstaltet. Die nicht überbaute Fläche des Baugrundstücks muss eine Grünfläche sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich ist. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

SICHTDREIECKE

Die Flächen in den Sichtdreiecken sind freizuhalten von Sichtbehinderungen höher als 80 cm über den Fahrbahnoberkanten beider Straßen.

DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Archäologische Denkmalpflege

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Denkmalpflege

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Plangebietes gilt grundsätzlich der Umgebungsschutz gemäß § 8 NDSchG. Für alle Maßnahmen der Errichtung, Änderung und Beseitigung von Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen gilt die Genehmigungspflicht gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG.

SCHUTZSTREIFEN ENTLANG KABELSCHUTZROHRANLAGE

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft unterirdisch innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Lindenstraße eine Kabelschutzrohranlage (KSR-Anlage) mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-kabeln (GasLINE-Trasse).

Die Darstellung der Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Um Gefahren und Schäden zu vermeiden, erfordern örtliche Arbeiten ein vorsichtiges Vorgehen.

Bezüglich der geplanten Anpflanzung von Bäumen um das Haupthaus ist zu beachten, dass Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen sollten, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden.

Zaunpfosten bzw. deren Fundamente von Einfriedungen des Grundstücks dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Leitungsaehse gesetzt werden (lichter Abstand ≥ 2 m).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung
Wohnanlage mit Tagespflegeeinrichtung

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

— — — — — Baugrenze
o offene Bauweise

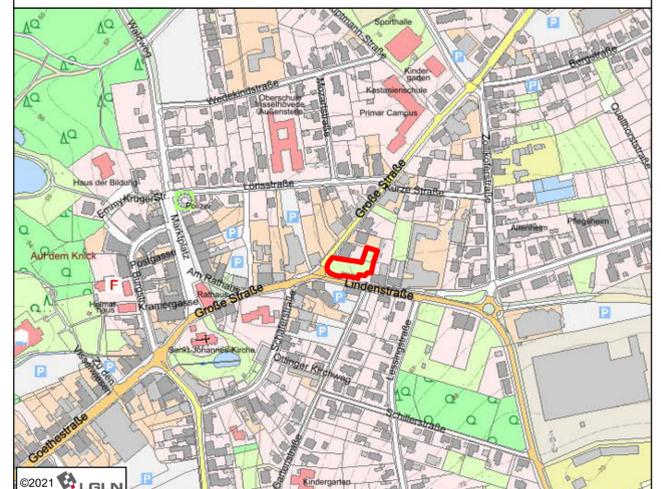
4. Sonstige Planzeichen

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (St)

5. Nachrichtliche Übernahme

— — — — — Sichtdreiecke
- - - - - Kabelschutzrohranlage unterirdisch, mit Schutzstreifen

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5.000



SATZUNG DER STADT VISSELHÖVEDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 „LINDENSTRASSE / GROßE STRASSE“

- FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS -

Maßstab: 1 : 500