

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe,
    - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
  - 1.2 Im MU sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

Im MU ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 10,00 m Höhe begrenzt. Die Höhe ist von der endgültigen Fahrbahnoberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenseite des Grundstücks bzw. von der vorhandenen Geländeoberkante zu messen. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m², Photovoltaikanlagen und untergeordnete Bauteile.

- ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Eiche) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 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. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- DÄCHER**

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbönen von rot bis rotbraun auszuführen. Dabei sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

- DACHNEIGUNG**

Im Urbanen Gebiet ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von mindestens 15 Grad einzuhalten. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

**Hinweis:** Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG**

Es gilt die Bauutzungsverordnung (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, Amsthof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

- BELANGE DES ARTENSCHUTZES**

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Baulflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Holzarten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 30.02. zulässig.

- ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 30/1 der Flur 1 in der Gemarkung Bellen und Flurstück 19/9 der Flur 14 in der Gemarkung Vissehlöhe sind dem Urbanen Gebiet und der Fläche für Versorgungsanlagen zugeordnet.

- HOCHSPANNUNGSLEITUNG**

5.1 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen der Avacon Netz GmbH vom 06.01.2022 sind vom Grundstückseigentümer bei der Bauausführung unbedingt zu beachten (s. Anhang in der Begründung). Der Leitungsträger ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5.2 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen sind Photovoltaik-Anlagen als aufgeständerte Einzelanlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

- ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische 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 baugenehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

- BESEITIGUNG VON KAMPFMITTELN**

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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



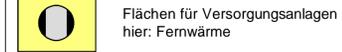
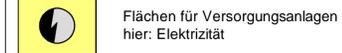
Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
MU	Grundflächenzahl (GRZ)
0,6	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0	offene Bauweise
OK=10 m	Höhe der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen



Flächen für Versorgungsanlagen



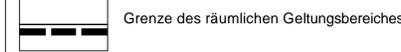
Hauptversorgungsleitungen



Landschaftsschutz



Sonstige Planzeichen



## VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG, 2021

LANDESAMT FÜR GEONFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 04281/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ PLANVERFASSER

4. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 91 IST DAMIT AM RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

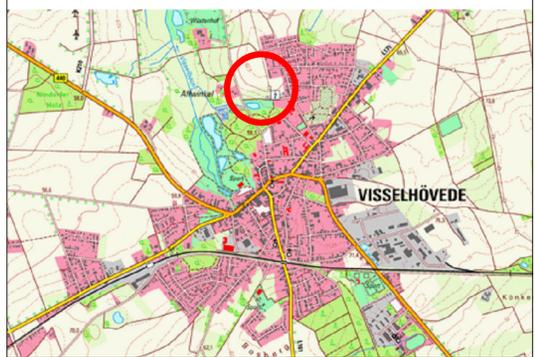
## PRÄAMBEL

AUF GRUND DER § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UND DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ BÜRGERMEISTER

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



## STADT VISSLHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "Eichenstraße Nord" mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF

Maßstab 1:1.000  
Stand 08.09.2022

