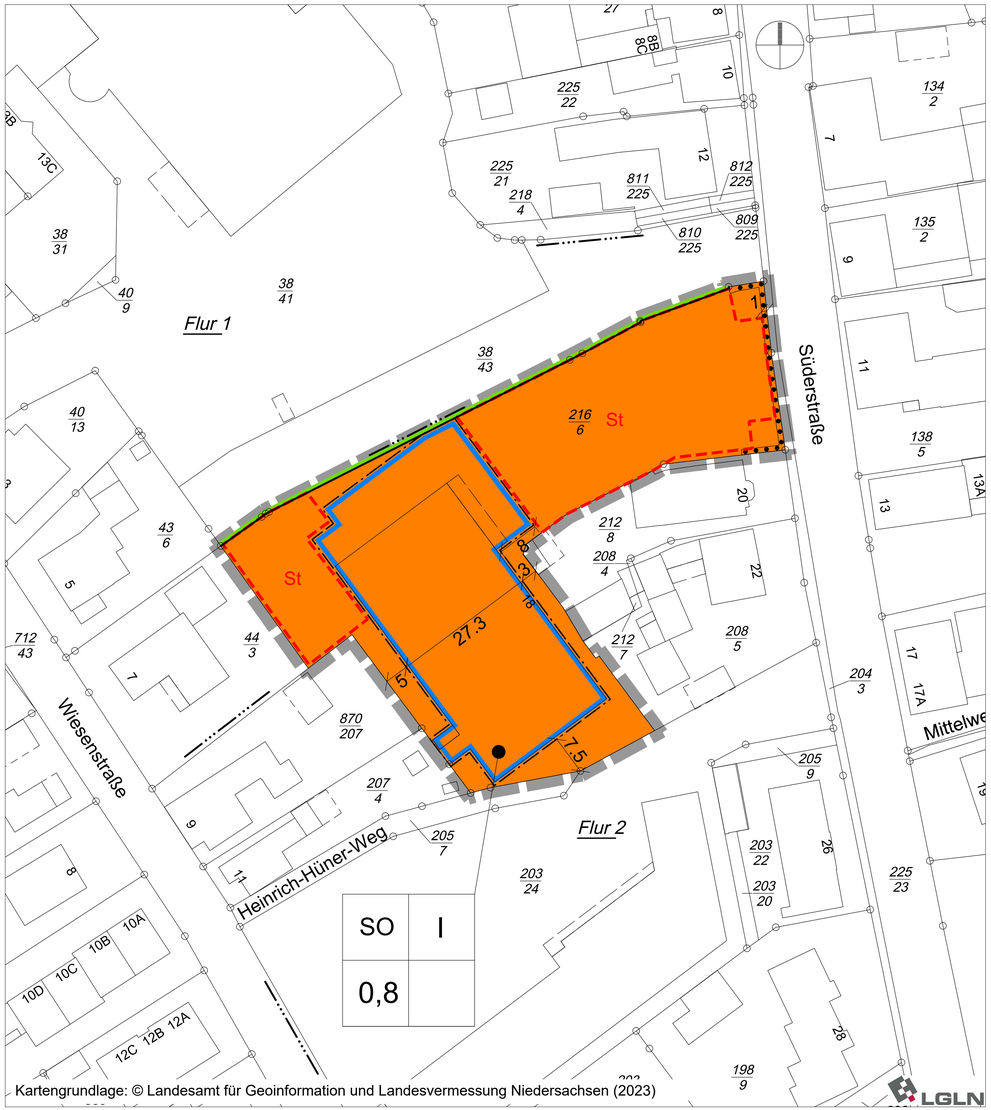
TEIL A
PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte, Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2023 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.04.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Scheeßel, den __.__.____

.....
(ÖBVI)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Visselhövede diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - einschl. örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan wurde eine Begründung (Teil C) beigefügt.

Visselhövede, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Sondergebiet Goethestraße-Süd" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Visselhövede, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Eine Begründung wurde beigefügt (§ 9 (8) BauGB).

Visselhövede, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Visselhövede, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Für den Planentwurf und die Plananfertigung:

0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel. 0571 972695-95
Fax. 0571 972695-98

Minden, den 19.09.2023

.....
O. Schramme

Baunutzungsverordnung
Maßgebend ist Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung

SO — **Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 (2) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

0,8 — **max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** (gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

I — **max. Anzahl der Vollgeschosse** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)

3. Verkehrsflächen (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

St — **Umgrenzung von Flächen für Stellplätze** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Anschluss von Flächen an die Verkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

5. Sonstige Planzeichen, Bestand, Nachrichtliche Angaben

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (gem. § 9 (7) BauGB)

3 — **Bemaßung in Meter**

9 — **vorhandenes Gebäude mit Hausnummer**

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 11 (2) BauNVO)

(1) Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Lebensmitteldiscount mit 0,252 m² Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche

Für die Ermittlung der zulässigen Verkaufsfläche je m² Grundstücksfläche wird die Größe des Flurstücks 216/6 mit einer Fläche von 4.393 m² zugrunde gelegt.

(2) Der Anteil von nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und nicht zentrenrelevanten Nebensortimenten darf 90 % der genehmigten Verkaufsfläche nicht unterschreiten.
Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten gem. "Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede", Stand November 2020:

- Nahrungs-/ Genussmittel
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen
- Tiernahrung

Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten gem. "Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede", Stand November 2020:

- Tierpflegemittel, Tierbedarf
- Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör
- Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel
- Gartenmöbel
- Gartengeräte, Rasenmäher
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, Leitern
- baumarktrelevante Haushaltswaren (z.B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer)
- Sanitär / Fliesen
- Rollläden, Rollos, Markisen
- Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung
- Matratzen, Matratzenschoner
- Teppiche, Bodenbeläge
- Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
- Campingartikel
- Auto- / Motorradzubehör
- Reitsportartikel
- Angel- und Jagdbedarf

Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 % der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.
Als zentrenrelevante Sortimente gelten gem. "Sortimentsliste des Einzelhandels von Visselhövede", Stand November 2020:

- Bücher, Spiel-, Schreibwaren, Bastelartikel
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Sportbekleidung und -geräte
- Schuhe, Lederwaren
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-/ Kinderartikel, Kinderwagen, Autokindersitze
- Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken)
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren, Wohnaccessoires, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen
- Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken)
- Gardinen / Zubehör
- Uhren, Schmuck, Optik, Akustik
- Telekommunikation, Foto
- Sanitätswaren
- Fahrräder / Zubehör

§ 2 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) Nr. 3 Satz 4)
In dem SO-Gebiet darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 (6), 14, 23 (5) BauNVO)
(1) Im Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig.
(2) Im Sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze" und innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 4 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 (1,3) BauNVO)
Eine Überschreitung der Baugrenzen ist gemäß § 23 (3) BauNVO durch untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer, Kühlaggregate, Anlagen zur Abfallentsorgung, Lüftungsgeräte oder Verschattungselemente in einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig sofern landesrechtliche Vorschriften oder die weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes dem nicht entgegenstehen.

§ 6 Grünordnerische Festsetzungen
(1) Innerhalb der festgesetzten "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" ist die vorhandene Hecke mit einer Höhe bis zu 80 cm dauerhaft zu erhalten. Sie ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Es ist eine zweimalige Unterbrechung der Hecke auf einer Breite von jeweils max. 1 m zulässig.
(2) Im Sonstigen Sondergebiet sind 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden. Der Stammumfang muss mindestens 16-18 cm betragen. Die Bäume sind durch mindestens 2,5 m² große unbefestigte und begrünte Fläche zu sichern. Als Arten sind Eiche, Winterlinde, Bergahorn und Spitzahorn zulässig. Bei Abgang ist Ersatz in gleicher Qualität zu pflanzen.

§ 7 Errichtung von Photovoltaikanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB)
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind auf oder an den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 100 kWp herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 84 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Erforderliche Stellplätze
Innerhalb des Plangebietes ist für jeweils 20 m² Verkaufsfläche 1 Pkw-Stellplatz auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.

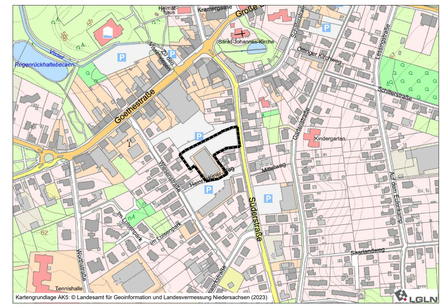
§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 80 NBauO geahndet werden.

HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeigeunverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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, Amtshof, 2735 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen

Kampfmittelbeseitigung
Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, unverzüglich zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.



Übersichtsplan **M 1: 5.000**

Stadt Visselhövede

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Sondergebiet Goethestraße-Süd“

-VORENTWURF-

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind die Planzeichnung (Teil A), die textlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Teil B). Beigefügt ist eine Begründung (Teil C).

0.9 stadtplanung