

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Visselhövede die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt", bestehend aus der Planzeichnung mit Planzeichenerklärung sowie den textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen.

Das Planverfahren wurde gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Visselhövede, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Marklohe hat in seiner Sitzung am **04.07.2023** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **12.07.2023** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Visselhövede, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1: 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Datum: © 2023
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. Die Vervielfältigung ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. Nr. 1/2003, Seite 5) nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet.

Visselhövede, den

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt" wurde ausgearbeitet von der

M O R PartG mbB
Scheefelder Weg 9
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261-81 91 80
E-Mail: info@morarchitekten.de

Rotenburg, den

Oesterling
Planverfasserin

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am ____20__ der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt" und die Begründung haben vom ____20__ bis einschließlich ____20__ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ____20__ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt", mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung (§10 BauGB) beschlossen.

Visselhövede, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am ____20__ im ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt" in Kraft.

Visselhövede, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Visselhövede, den

Bürgermeister

Planzeichnung

M 1:500



Textliche Festsetzungen

1. Geltungsbereich / Fläche nach § 12 Abs. 4 BauGB

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist über das Vorhaben hinaus nach § 12 Abs. 4 BauGB eine zusätzliche Fläche einbezogen worden. Diese ist im Bebauungsplan ihrer bisherigen Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt.

2. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

In dem nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet „Verbrauchermarkt Stadtmitt“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- SO 1** ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.300 m²;
- SO 2** im Erdgeschoss: Eine Apotheke mit einer maximalen VK von 200 m² sowie ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen VK von 100 m². Alternativ ist jeweils ein Einzelhandelsbetrieb oder ein Dienstleistungsbetrieb mit entsprechender maximaler Nutzfläche (von 100 bzw. 200 m²) zulässig. im Obergeschoss: Wohnungen und Nebennutzungen der Betriebe im SO 1 und SO 2.
- SO 3** im Erdgeschoss: ein Bäckereifachgeschäft mit Backshop und Café
im Obergeschoss: eine Wohnung

In den Sondergebieten wird festgesetzt, dass eine Belieferung der Einzelhandelsbetriebe ausschließlich über die Einfahrt von der Süderstraße in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauNVO)

Im SO 1 ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Im SO 2 und SO 3 sind zwei Vollgeschosse zulässig. Im MI sind zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen ist im Bereich der überbaubaren sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die unter Nr. 5 definierten Bereiche 1-3.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Außenanlagen des festgesetzten Sondergebietes sind auch außerhalb der Geschäftszeiten des Verbrauchermarktes für die Allgemeinheit zugänglich. Dies gilt sowohl für Fußgänger als auch für Pkw-Benutzer, die auf der Stellplatzanlage ihren Pkw im Rahmen der zulässigen Parkplatzbenutzung (gemäß Beschilderung) abstellen. Dauerparken ist nicht zulässig.

Über diese grundsätzliche Regelung hinaus werden auf dem Sondergebiet drei Bereiche festgesetzt, für die folgende Regelungen gelten:

Bereich 1: zeitlich unbeschränktes Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit;

Bereich 2: zeitlich unbeschränktes Geh- und Fahrrecht für die unmittelbar angrenzenden Grundstückseigentümer und deren Besucher, sowie ein zeitlich unbeschränktes Gehrecht für die Allgemeinheit;

Bereich 3: zeitlich unbeschränktes Gehrecht für die Allgemeinheit;

Bereich 2 und 3: Recht zur Verlegung und Unterhaltung von öffentlichen Regenwasserkanälen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist abweichend von Nr. 4 in den Bereichen 1-3 nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzung

Bei Verlust bestehender Laubbäume ist durch den Eigentümer umgehend Ersatz durch Neupflanzungen zu schaffen. Es sind nur standortheimische Arten gem. Gehölzliste im Merkblatt Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Landkreises Rotenburg (s. Anhang der Begründung) zulässig.

Hinweise

1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitt“ der Stadt Visselhövede werden die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Verbrauchermarkt Stadtmitt“, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung betroffen sind, aufgehoben.

2. Altlasten

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, z. B. Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen, gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Die Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen.

4. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittelbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten bei Erdarbeiten Kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5. Artenschutz

Im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes sind mit der Umsetzung der Planung die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017

1. Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- SO 1** Sonstiges Sondergebiet Verbrauchermarkt Stadtmitt (§ 11 BauNVO) mit Gebietsbezeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Begrenzung von Flächen die nicht zum Vorhaben gehören (§ 12 Abs. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Bezeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

6. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestandsbäume
- Bemaßung in Metern



Stadt Visselhövede

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 "Verbrauchermarkt Stadtmitt" aufgestellt als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Entwurf

Stand: 05. März 2024

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches M 1: 5.000

