

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 Vissehövede den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ am _____ als Satzung beschlossen.

Vissehövede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehövede hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Vissehövede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

2. Vervieffältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500

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

©2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig auf (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.

Scheeßel, den _____

(Off. best. Vermessungsingenieur)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ 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 Vissehövede hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ 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. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehövede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehövede hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.10.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vissehövede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Vissehövede, den _____

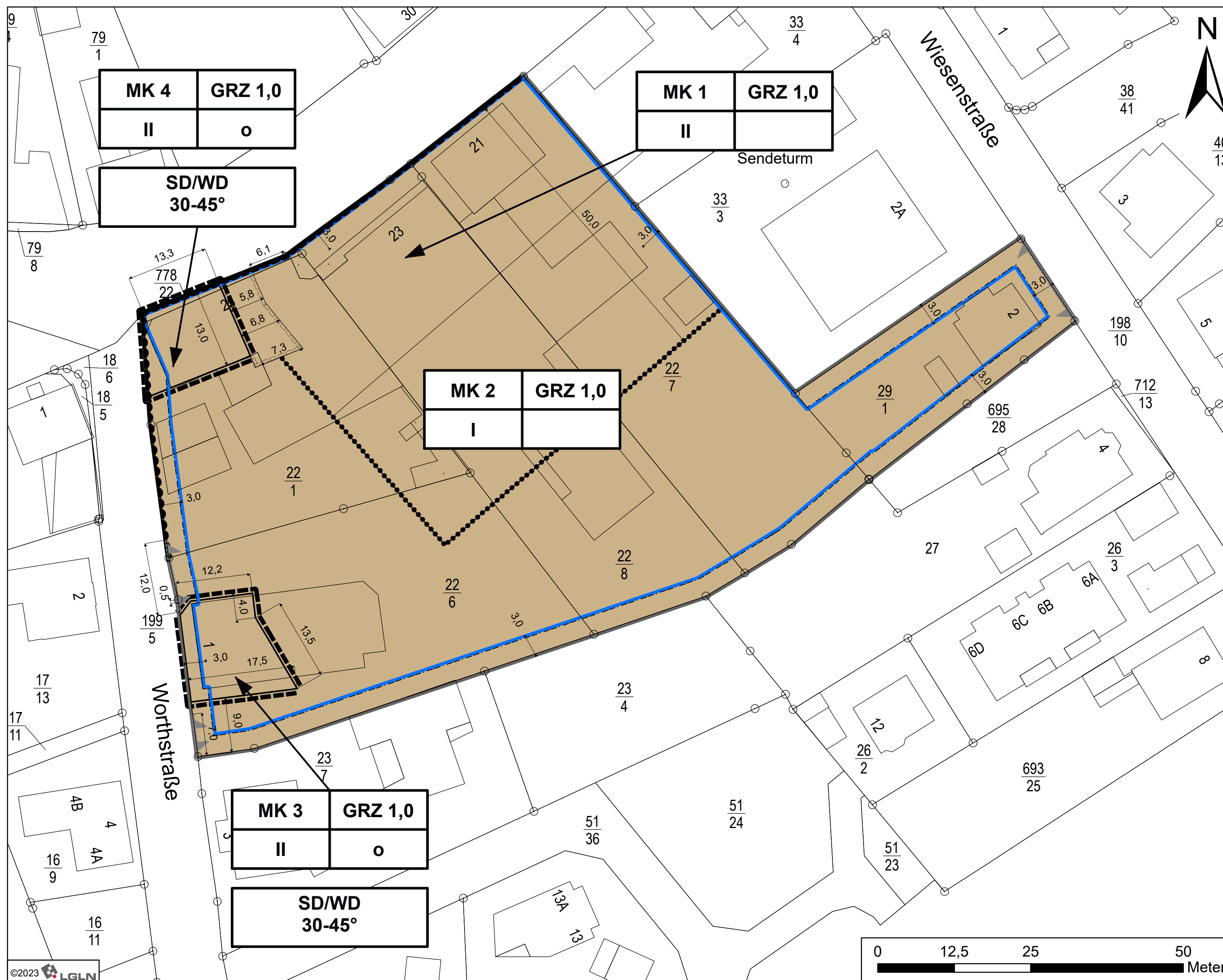
(André Lüdemann)
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Vissehövede, den _____

(André Lüdemann)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH / FLÄCHEN NACH § 12 ABS. 4 BAUGB (§ 12 Abs. 4 BauGB)

In den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind über das Vorhaben hinaus nach § 12 Abs. 4 BauGB zusätzliche Flächen einbezogen worden.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)

2.1 Innerhalb der Gebiete MK 1, MK 2 und MK 4 sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Innerhalb des Gebietes MK 3 sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig.

2.2 Innerhalb des Plangebietes (MK 1 - MK 4) sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sowie die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

2.3 Innerhalb des Plangebietes (MK 1 - MK 4) sind Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen zum Immissionsschutz werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hochbauliche Anlagen sind innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen unzulässig.

5. TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie Nebenanlagen, die der Tiefgarage dienen, sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Fläche liegen.

Oberirdische Stellplätze mit den Zu- und Abfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Gebiete MK 1 und MK 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für je 10 ebenerdige Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (wie z.B. Feldahorn, Eberesche, Rot-/ Weißdorn und Winterlinde o.ä.) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm. Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein.

7. AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Ggf. erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

8. ZEITRAUM DER WARENANLIEFERUNG (§ 12 Nr. 3 BauGB)

Die Warenanlieferung darf innerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplans werktags nur zwischen 6 Uhr und 22 Uhr erfolgen.

9. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (§ 9 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. 97 „Worthstraße - Wiesenstraße“ ist. Deren Regelungen sind Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DACHNEIGUNG

In den Gebieten MK 3 und MK 4 sind für Hauptgebäude die in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen teilweise eingetragenen Dachneigungen und -formen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden.

2. GESTALTUNG DER DÄCHER

2.1 Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer sind in den MK-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen Rot bis Rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3002, 3013, 3016, 8012) und Grau bis Anthrazit (in Anlehnung an die RAL-Farben 7011, 7012, 7015, 7016, 7022, 7024, 7026) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. In den Gebieten MK 1 und MK 2 sind zusätzlich Dacheindeckungen aus Metall in den oben aufgeführten Farben zulässig.

2.2 Reflektierende oder glänzend engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

2.3 Für Flachdächer dürfen auch andere als die genannten Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Flachdächer dürfen auch begrünt werden.

2.4 In die Dachfläche integrierte bzw. auf der Dachfläche angebrachte bzw. aufgestellte Anlagen bei Flachdächern zur Gewinnung von Energie oder Wärme aus Sonnenlicht sind zulässig.

3. GESTALTUNG DER FASSADEN

3.1 In den MK-Gebieten sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk in den Farbbereichen Rot und Rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Farben 3002, 3011, 3013, 3032, 3033) und weiß bis beige (in Anlehnung an die RAL-Farben 1013 - 1015, 9001 - 9003, 9010) einschließlich produktionsbedingter Abweichungen sowie in Holz in naturbelassener Optik zulässig. Davon ausgenommen sind auch Fassadenbegrünungen sowie Solarfassaden zulässig.

3.2 Darüber hinaus können für bis zu 20 % der Fläche jeder Fassadenseite auch andere Materialien (wie u.a. Glas) und Farben verwendet werden.

3.3 Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien und stark reflektierenden Oberflächen sowie Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen sowie Solarfassaden.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6 geändert worden ist.

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, Amthof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

KAMPFMITTEL

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird 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 Vissehövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 1,0 Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
I - II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)
SD/WD 30-45° Satteldach / Walmdach mit Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

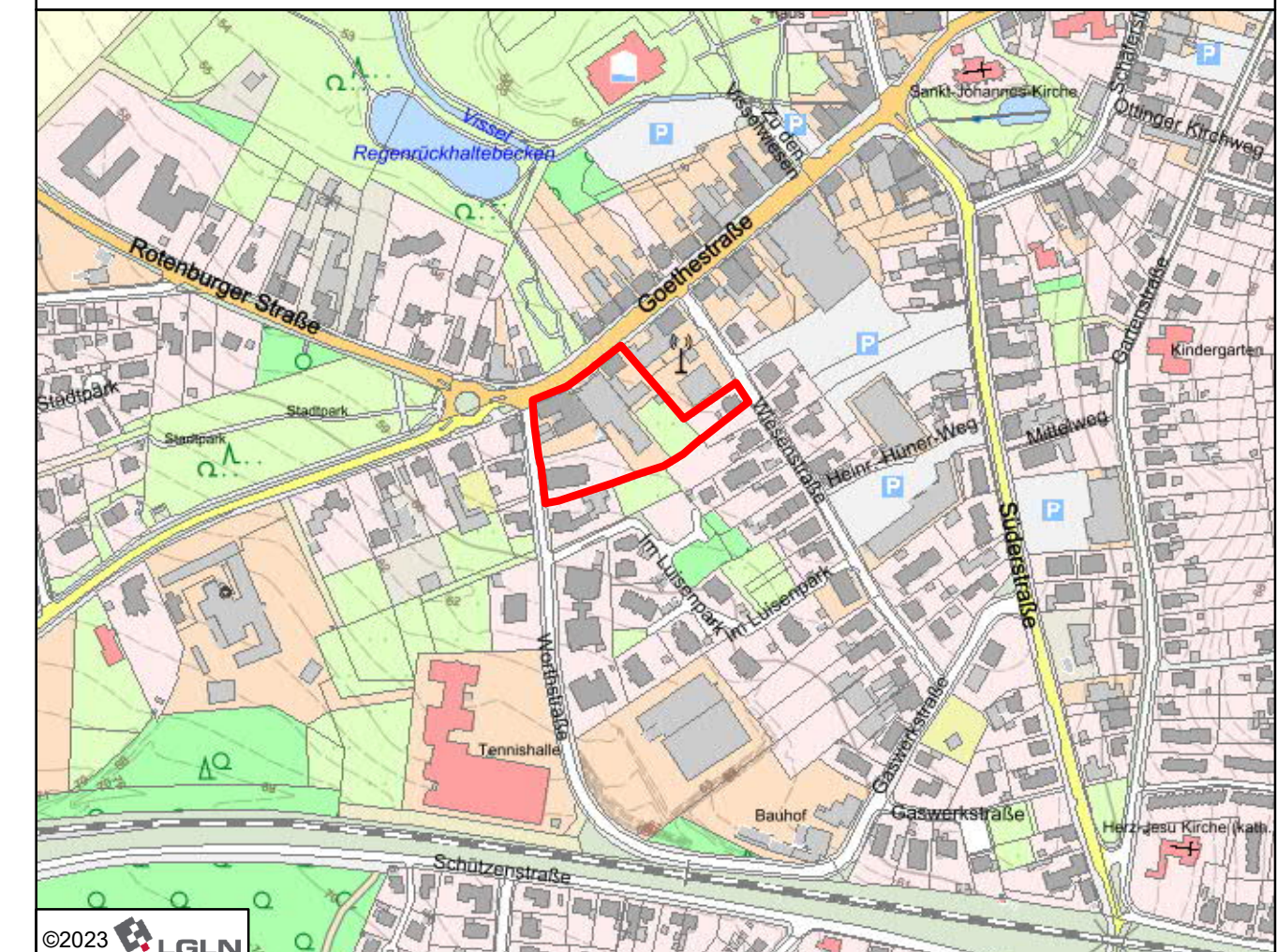
4. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Begrenzung von Flächen, die nicht zum Vorhaben gehören (§ 9 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5.000



SATZUNG DER STADT VISSEHÖVEDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „WORTHSTRASSE - WIESENSTRASSE“

(mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Worthstraße / Gaswerkstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung)

- VORENTWURF -

Maßstab: 1:500