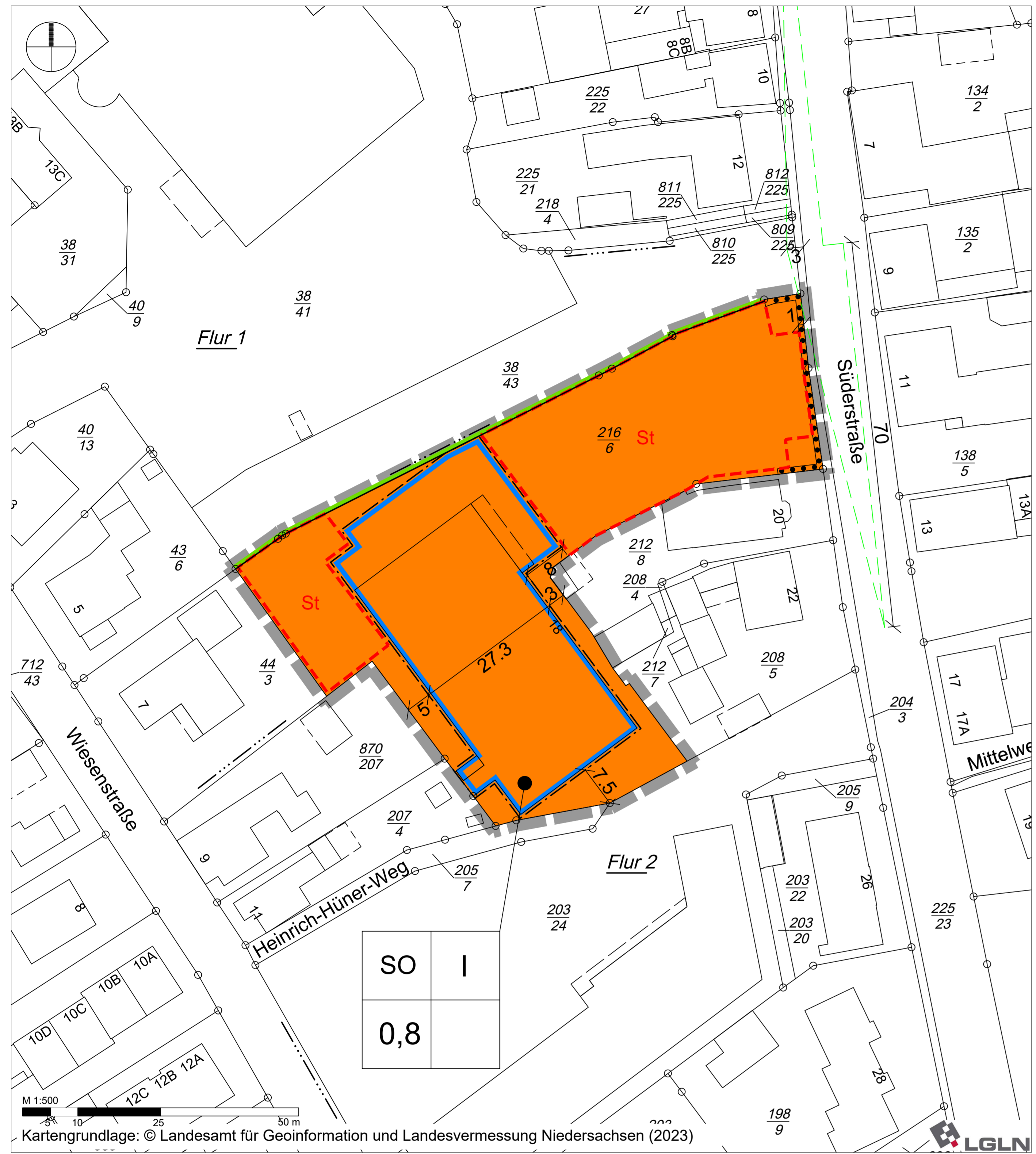


TEIL A PLANZEICHNUNG

M 1 : 500



VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planunterlagen Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung</p> <p>© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen 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.</p> <p>Scheeßel, den _____</p> <p>(ÖBVI)</p>	<p>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) beigelegt.</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss 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. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>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 ausgelegt.</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>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 beigelegt (§ 9 (8) BauGB).</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Datum der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>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.</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planverfasser Der Planentwurf wurde angefertigt durch: 0.9 stadtplanung dip.-ing. schirmitzke dip.-ing. stadplanung Opferstraße 9, 32423 Minden Tel.: 0571 972635-96 Fax: 0571 972635-98</p> <p>Minden, den 27.03.2024</p> <p>..... O. Schramme</p> <p>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).</p>
--	---	--	---	---	---	--	--

TEIL B PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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)
— Bemaßung in Meter
— vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
— Flurstücksgrenze mit Grenzstein
— Sichtflächen gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 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.

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 überschreiten.
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, Leisten
• 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
• Reissportartikel
• 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.

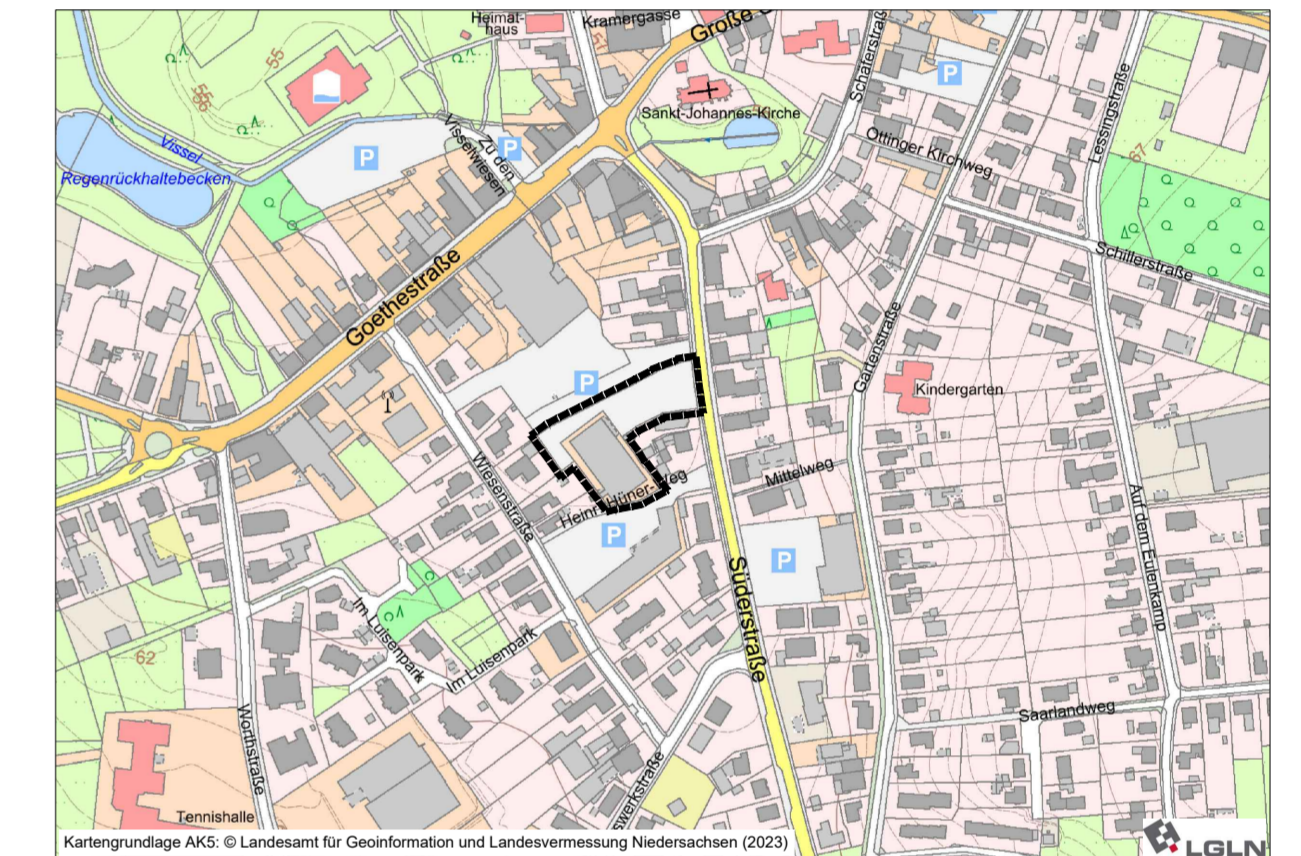
HINWEISE

Bodendenkmalschutz
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleausammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) NDSchG auch in geringer Menge melderechtlich 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 Anzeigeveränderung 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

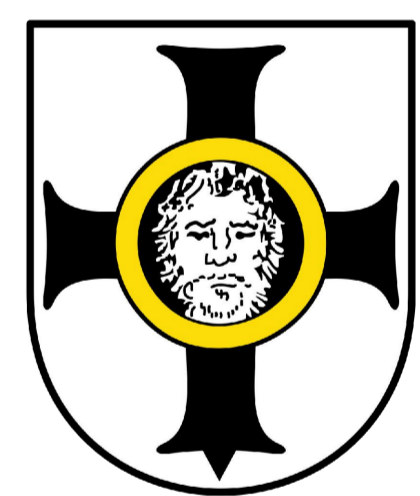
Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, unverzüglich zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Artenschutz
Bei der Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch sind die entsprechenden Verbotzeiten (1.3. bis 30.9.) zu beachten. Ebenso ist in dieser Zeit vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen am Gebäude durch eine fachkundige Person zu überprüfen, ob durch die baulichen Maßnahmen mögliche Fledermausquartiere am Gebäudebestand betroffen sein könnten. Sofern solche Quartiere festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, damit eine Tötung von Individuen oder das Stören des Brutgeschehens vermieden werden kann.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Stadt Visselhövede



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

-ENTWURF-

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

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

