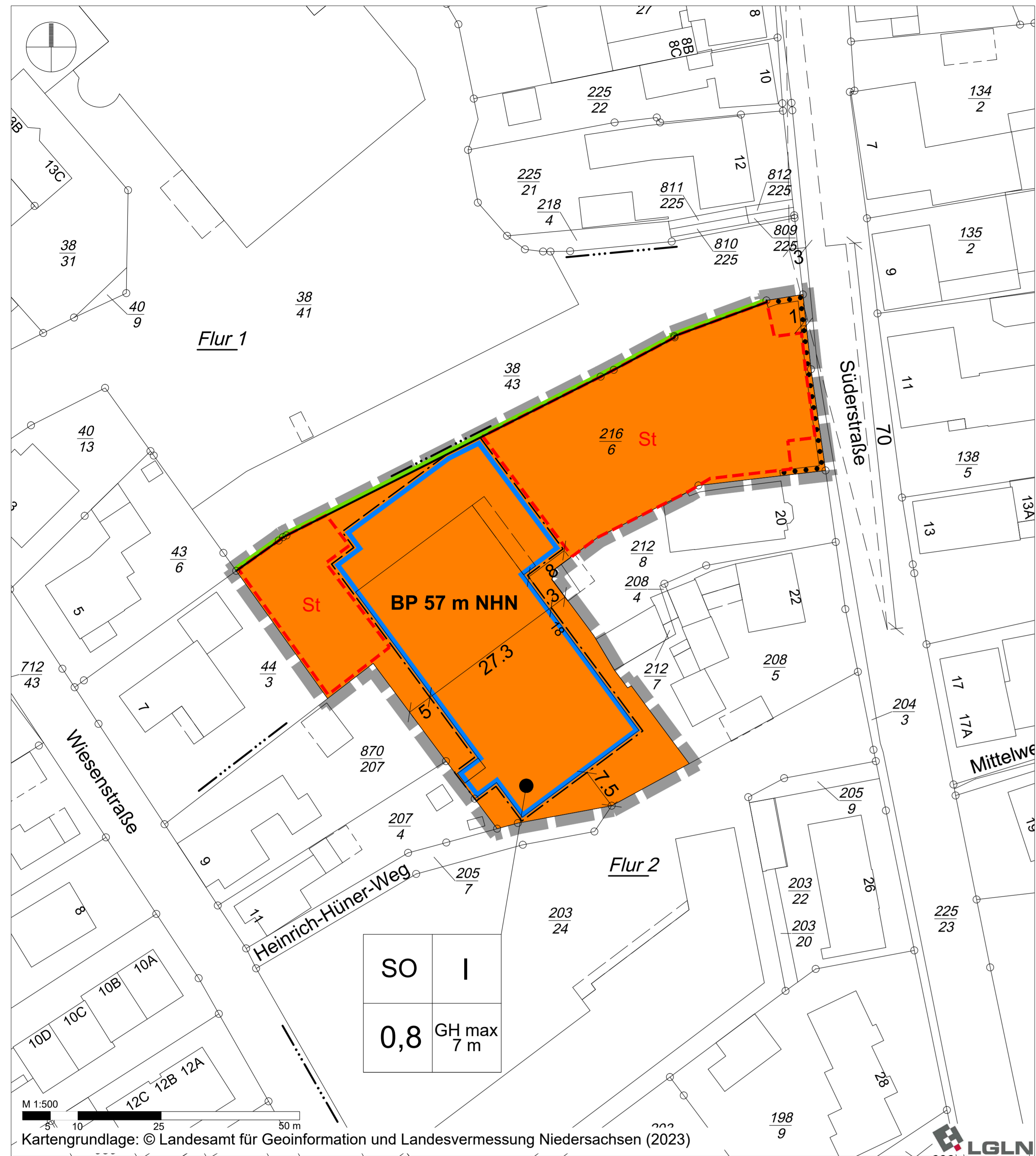


TEIL A PLANZEICHNUNG



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)
max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Baugrenze (Baufenster) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1, 3, 5) BauNVO)
max. Gebäudehöhe (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 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)
Bemaßung in Meter
vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Sichtflächen gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RAST 06

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.

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-, Apothekerverwaren
- 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.

§ 5 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist in m NHN in der Planzeichnung festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, bei Flachdächern der höchste Punkt der Attika definiert.

§ 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 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 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 Rotenburg (Wümme) unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert 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, Amshof, 2735 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Kampfmittelbeseitigung

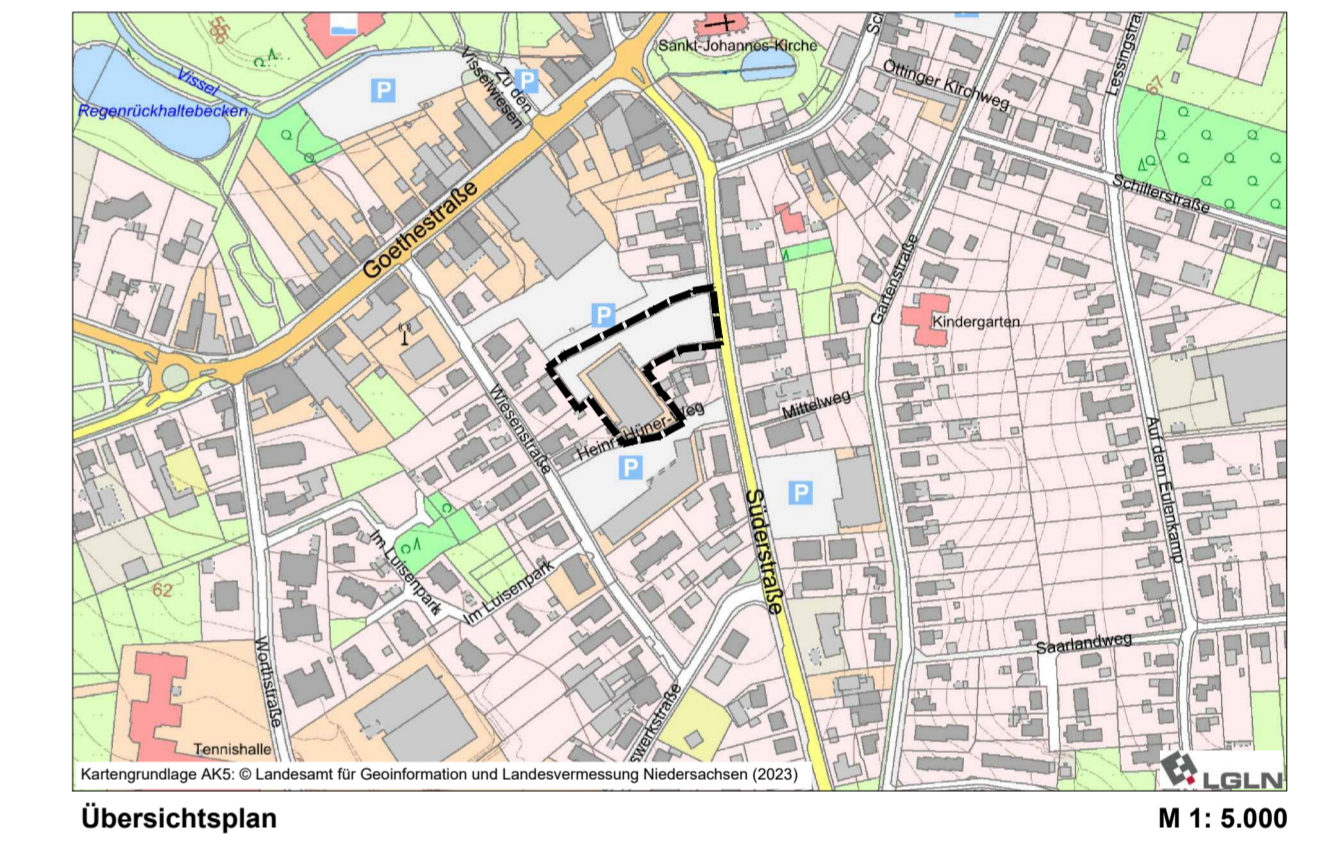
Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Haineln-Hannover, unverzüglich zu benachrichtigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres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

Artenschutz

Bei der Beseitigung von Gehäusen und Gebüsch sind die entsprechenden Verfallszeiten (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.

Planungsrecht

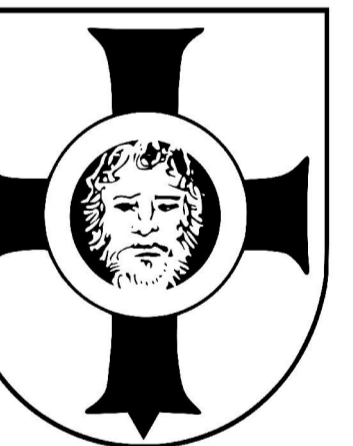
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 ersetzt in ihrem räumlichen Geltungsbereich die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 63 vollständig.



Übersichtsplan


M 1 : 5.000

Stadt Visselhövede



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

VERFAHRENSVERMERKE

<p>Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023 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.</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) beigefügt.</p> <p>Visselhövede, den _____</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>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.</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 beigefügt (§ 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:  Stadtplanung Olaf Schramme Olaf-Schramme@stadtplanung.de Döperstraße 9, 32423 Minden Tel: 0571 97265-96 Fax: 0571 97265-99 Minden, den 17.09.2024</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>
--	---	--	--	---	---	---	---

Verfahrensstand:
 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

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