

Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bebauungsplan Nr. 82 „Rosenstraße / Zum Limmer“

(Teilgebiete A und B)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 27. September 2018

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Visselhövede den Bebauungsplan Nr. 82 „Rosenstraße / Zum Limmer“, bestehend aus der Planzeichnung mit zwei Teilgebieten A und B und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Visselhövede, den 27.09.2018

(Siegel)

Textliche Festsetzungen

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Teilaufhebung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7 „Hinter dem Schützenholz“ mit seiner 1. bis 3. Änderung sowie Nr. 11 „Wehser Weg / Hunnehopstraße“ der Stadt Visselhövede für die betroffenen Teilflächen aufgehoben.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nm. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

§ 3 Anzahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum mit Stammumfang von 14/16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind regionaltypische Obstsorten aus der Gehölzliste des Landkreises Rotenburg/Wümme (siehe Anhang zur Begründung) zu verwenden.

§ 5 Artenschutz bei Baumfällungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erlaubt. Großbäume, d.h. Gehölze mit einem Stammumfang von mehr als 0,60 m in 1,00 m Höhe, sind vor der Fällung von fachlich qualifizierten Personen im Hinblick auf das Vorkommen von besonders geschützte Arten und Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu untersuchen (z.B. Höhlen und Nester von Vögeln und Fledermäusen). Falls es artenschutzrechtlich relevante Funde gibt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B Hinweise

(1) Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

(2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (§§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG). Diese hat der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten. Die Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigungen und die artenschutzfachliche Baubegleitung sind in § 5 der textlichen Festsetzungen geregelt. Ergänzend wird darauf aufmerksam gemacht, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen auch für kleinere als die in § 5 genannten Gehölze durchzuführen sind, wenn die Vermutung besteht, dass Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind.

(3) Aufgrund fachrechtlicher Bestimmungen sind folgende Bodenfunde meldepflichtig, sofern sie bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden:

- Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Stadt Visselhövede angezeigt werden.
- Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
- Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

(4) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Visselhövede (Bauamt im Dachgeschoss), Marktplatz 2, 27374 Visselhövede, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 24.08.2017 die Durchführung des Bauleitplanverfahrens beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Visselhövede, den 13.11.2018

(Siegel)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte – Maßstab M 1 : 1.000; Gemarkung Visselhövede, Flur 1

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Rotenburg



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 02.03.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rotenburg (Wümme), den



Katasteramt Rotenburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner), Körnerstraße 10A, 30159 Hannover.

Hannover, den 06.11.2018

Georg Böttner
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Visselhövede hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Auslegung des Planentwurfes samt Begründung fand in der Zeit vom 02.07. bis einschließlich 03.08.2018 im Rathaus der Stadt Visselhövede statt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben / E-Mail vom 26.06.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Visselhövede, den 13.11.2018

(Siegel)

Ger. R. Goebel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Visselhövede hat den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Visselhövede, den 13.11.2018

(Siegel)

Ger. R. Goebel

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.18 in dem Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg Nr. 35 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.12.2018 in Kraft getreten.

Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Visselhövede, den 11.01.2019

(Siegel)

Ger. R. Goebel

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder sind Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Planes – nicht – geltend gemacht worden.

Stadt Visselhövede
Der Bürgermeister

Visselhövede, den

(Siegel)

Planzeichnungen Teilgebiet A



Teilgebiet B



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1 Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1 Seite 1509).

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA (siehe textliche Festsetzung § 2)

Maß der baulichen Nutzung

0,3/0,4 Grundflächenzahl GRZ

0,5 Geschossflächenzahl GFZ

I/II zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

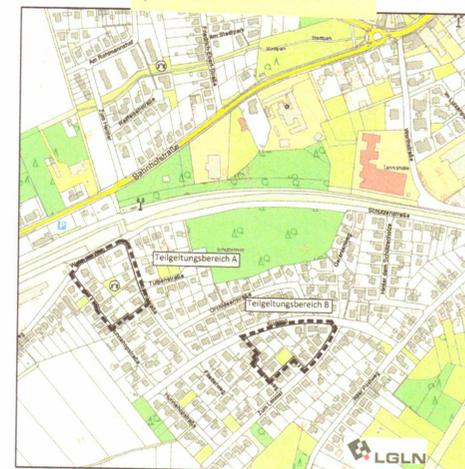
Bebauungsplan Nr. 82 „Rosenstraße / Zum Limmer“

(Teilgebiete A und B)

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 27. September 2018

ABSCHRIFT



Kartengrundlage: Amtliche Karte AKS, Maßstab M 1 : 5.000 © 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung - Katasteramt Rotenburg
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Setz, Visselhövede

Planverfasser im Auftrag der Stadt Visselhövede:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 35480-10 Fax 13
E-Mail info@planb-stadt.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner