VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 92 „LINDENSTRAßE / GROßE STRAßE“

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

ABSCHRIFT

STADT VISSELHÖVEDE
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind:

- **die Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung,**
- **ein Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes,**
- **ein Lageplan im Maßstab 1:500.**
- **ein Plan mit Süd-West-Ansicht im Maßstab 1:100.**
- **Ein Plan mit Nord-Ost-Ansicht im Maßstab 1:100.**

Beschreibung des Vorhabens und der Erschließung

Im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Visselhövede ist nördlich der Lindenstraße (B 440) und östlich der Großen Straße (L 171) der Bau einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung vorgesehen. Betroffen sind die Flurstücke 32/5, 30/6, und 27/3 der Flur 2 der Gemarkung Visselhövede.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 92 „Lindenstraße / Große Straße“ und regelt die Errichtung des geplanten Gebäudes mit den zugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen. Die Lage des Vorhabens und die Erschließung ergeben sich aus dem Lageplan, in dem das Gebäude und die Außenanlagen dargestellt sind.

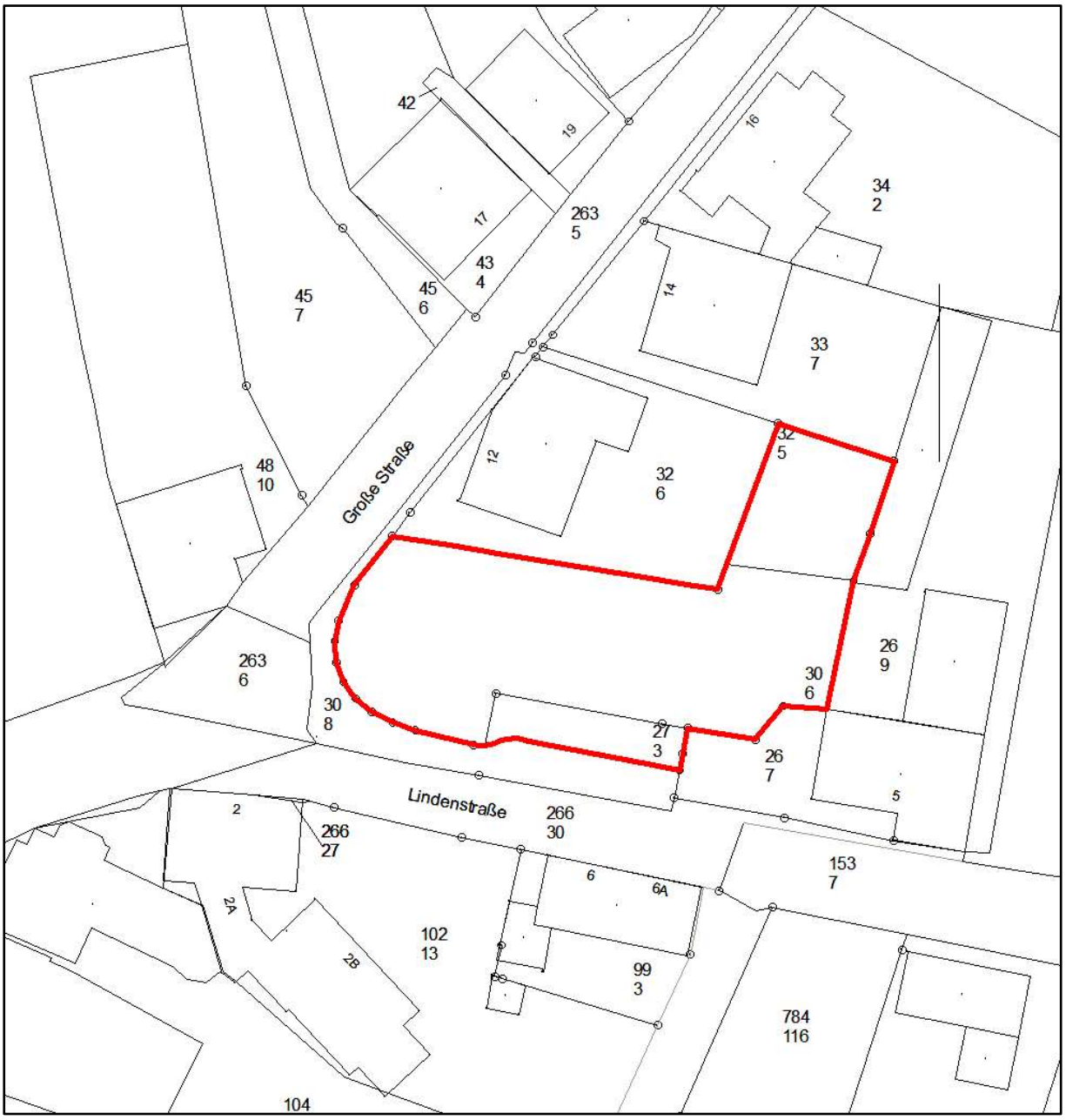
Im Plangebiet soll eine Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und einer Tagespflegeeinrichtung mit einem Walmdach und Dachneigung von 20° sowie zwei Vollgeschossen entstehen. In der Tagespflegeeinrichtung sollen 20 Betreuungsplätze entstehen. Die Zu- und Abfahrt in das Plangebiet erfolgt von der südlich angrenzenden Lindenstraße. Die erforderlichen 17 Stellplätze sowie eine Nebenanlage für das Abstellen von Fahrrädern werden entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze angeordnet und sind ausschließlich über die Zuwegungen auf dem Vorhabengrundstück erreichbar. Die Stellplätze sind mit einer teilversickerungsfähigen Pflasterung auszugestalten. Die Dächer von Nebenanlagen (inklusive der Fahrradabstellanlage) sind als Gründächer herzustellen. Die Stellplatzfläche grenzt an eine benachbarte Parkplatzfläche, sodass Auswirkungen, die sich auf die Nachbarschaft ergeben, somit nicht zu erwarten sind.

Für die vorgesehene Nutzung ist die Berücksichtigung von 17 Stellplätzen auf dem Grundstück als ausreichend zu bewerten, da mit der Errichtung der Wohnanlage sowie der Tagespflegeeinrichtung insbesondere Wohnraum für die ältere Bevölkerung bereitgestellt werden soll, die häufig auf den eigenen Gebrauch eines Autos nicht mehr angewiesen sind. Erfahrungsgemäß ist somit maximal von einem Auto pro Wohneinheit auszugehen. Die übrigen 7 Stellplätze stehen den Mitarbeitern sowie den Besuchern der Tagespflegeeinrichtung zur Verfügung. In der Regel werden die Besucher der Tagespflege durch einen Fahrdienst gebracht und abgeholt. Durch die zentrale Lage und die fußläufige Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Dienstleistern ist davon auszugehen, dass einige Bewohner vollständig auf ein Auto verzichten werden.

Der Bereich um das Hauptgebäude soll als gärtnerisch gestaltete Grünanlage mit der Anpflanzung von 5 ortstypischen, standortgerechten, klimaresistenten Bäumen (wie z.B. Hartriegel, Ahorn, Linde, Eberesche, Weißdorn) gestaltet werden. Die Zugänge zum Haus sind in gepflasterter Form auszuführen. Das Grundstück ist zum Schutz der Bewohner und Besucher der Tagespflegeeinrichtung mit einem sichtdurchlässigen Stabgitterzaun, ohne die Verwendung von Sichtschutzstreifen oder Sichtschutzrollen, bis zu einer Höhe von max. 1,40 m einzuzäunen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz der Stadt Visselhövede. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll durch eine gedrosselte Einleitung über die Regenwasserkanalisation abgeführt werden.

Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Visselhövede, den 17.04.2023

gez. A. Lüdemann

André Lüdemann
(Bürgermeister)

Der Entwurfsverfasser zeigt sich nur für den Entwurf verantwortlich. Wenn bei der Durchführung des Bauvorhabens von den Plänen bzw. Grenzabständen abweichend gebaut wird, haftet der Entwurfsverfasser nicht für seinen Entwurf. Die Ausführung wird nicht vom Entwurfsverfasser überwacht.

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Kopieren und weitere Verwendung ohne Zustimmung des Urhebers sind unzulässig und strafbar !!!

Alle Maße sind vom Auftragnehmer vor Baubeginn örtlich und rechnerisch verantwortlich zu prüfen ! Unstimmigkeiten sind vor Ausführung mit dem Planer zu klären!

Diese Planzeichnung gilt nur in Verbindung mit den Konstruktionsplänen der Statk. Die Details der Statik haben konstruktiv Vorrang!
Die erforderlichen Ausführungs- und Detailpläne sind nicht Bestandteil des Auftrages.

Die Höhe der Fenster- und Türstürze sind von OKRF angegeben!

Dipl.-Bauing. (F.H.) Gerh. Frerichs
i. Fa. Massiv - Hausbau GmbH Frerichs & Looschen
Dieselstr. 18 - 49681 Garrel - Tel.: 04474/8898 - Fax: 04474/7690

Bauvorh.:
Neubau einer Wohnanlage mit 10 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung

	Datum:	Name:
Gez.:	30.08.2021	
Bearb.:		
Bearb.:		

Bauherr:
Kevin Meyer
Große Gartenstraße 33a
27356 Rotenburg (Wümme)

M.1:500

Projekt-Nr.:

Bauort:
Große Straße / Lindenstraße
27374 Visselhövede
Flur: 2 Flurstück: 27/3, 30/6, 32/5

Plan-Nr.:
10

MASSIV-HAUSBAU GmbH
Frerichs & Looschen
Planung Entwurf Bauen Betreuen
Wohn- u. Gewerbebau
Dieselstr. 18 49681 Garrel 04474/8898 Fax /7690
Bauen für höchste Ansprüche

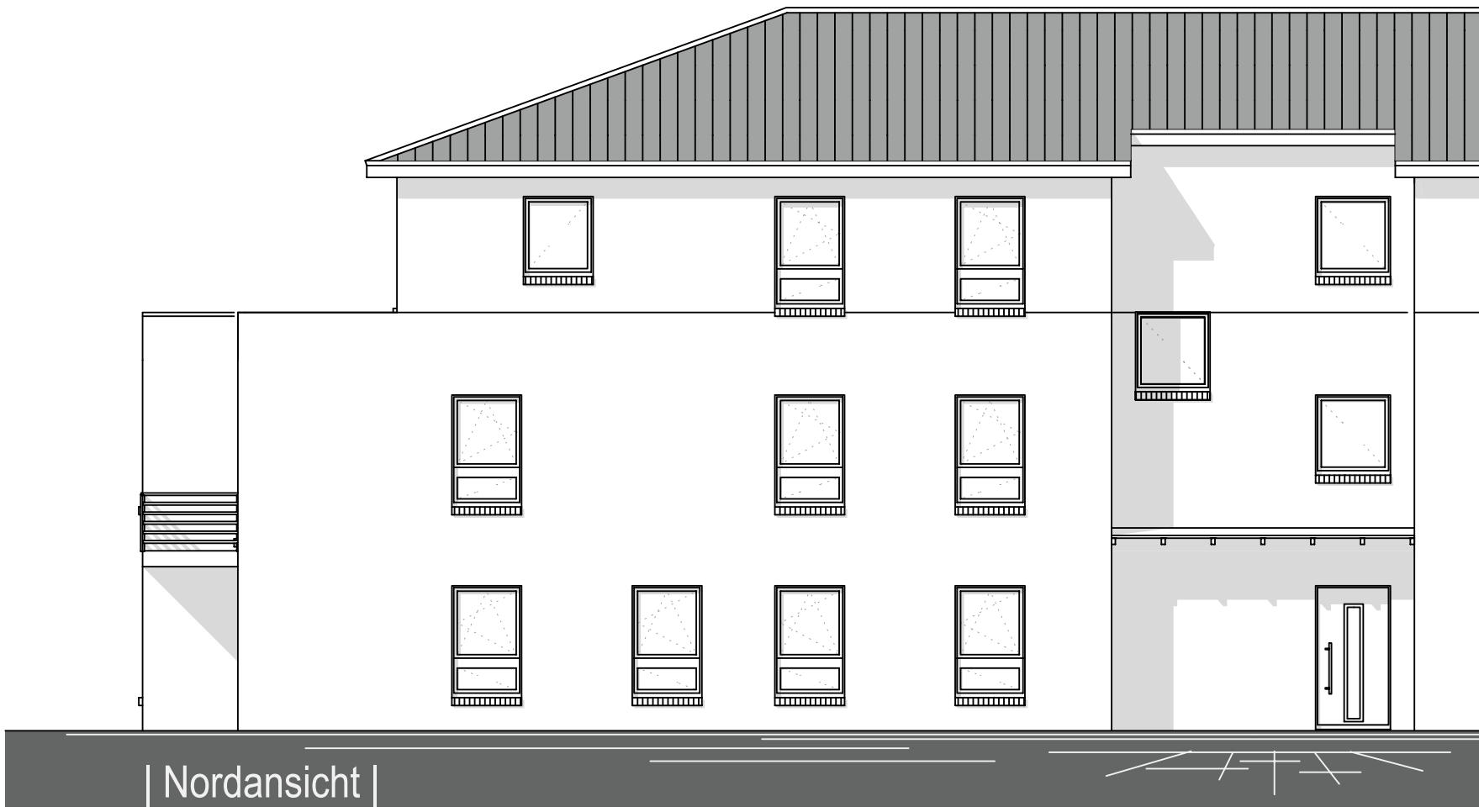
Bauteil:
Sichtdreiecke Straße

!!! Sämtliche Maße sind vom Unternehmer zu prüfen!!!
Zeichnungen größerer darstellenden Maßstabes haben vorrangige Gültigkeit !!!
Diese Zeichnung ist mein Eigentum. - Urhebergesetz vom 1.6.1966-34-40-BGB

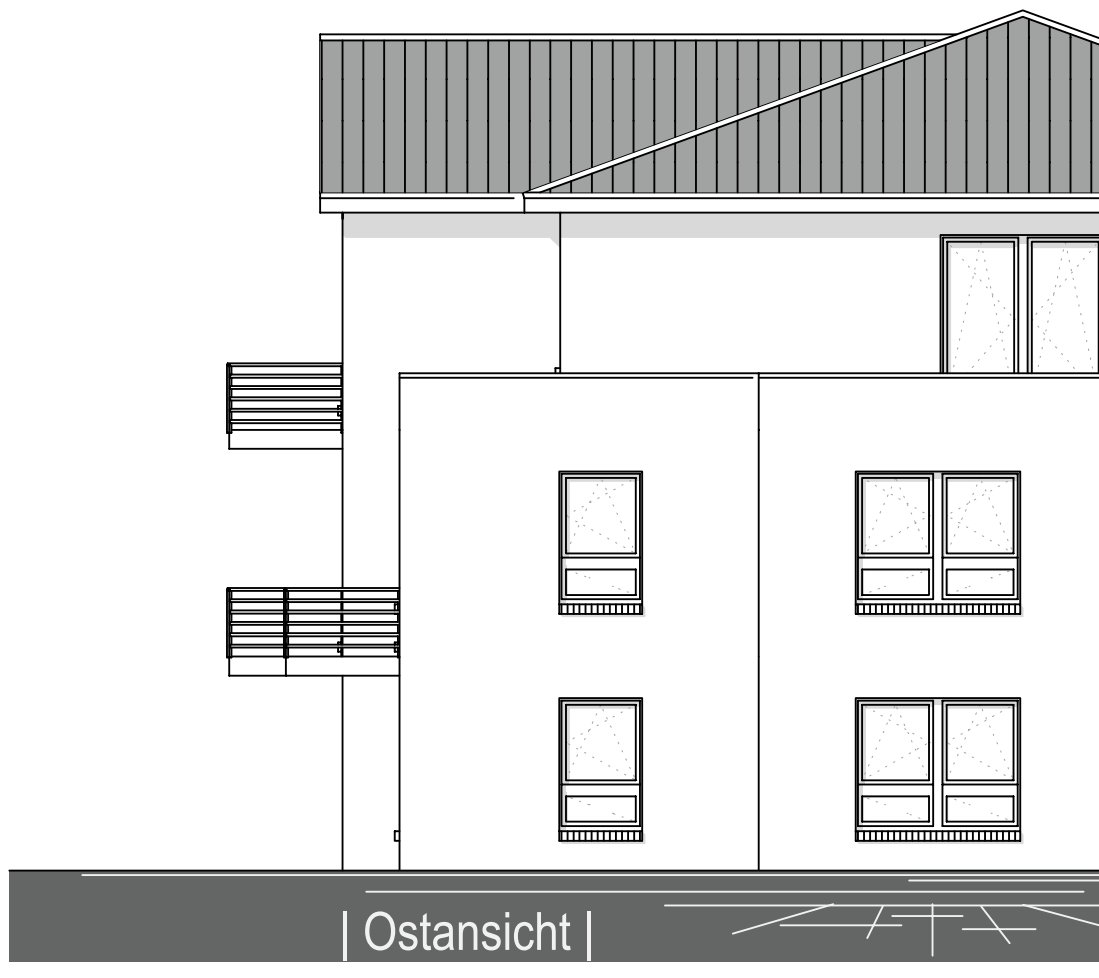
Bauherr: | Planer:

Südansicht

Westansicht



| Nordansicht |



| Ostansicht |