

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vissehlöhvede den Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Vissehlöhvede, den 01.10.2020

L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 den Bau-Plan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße", beschlossen.

Vissehlöhvede, den 20.07.2021

L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2020 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Katasteramt Rotenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.02.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. § 14

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den 26. Juli 2021

(M. Biercks)
(Off. best. Vermessungsbüro)

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße", wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@ggn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 22.07.2021

(M. Biercks)
Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am 14.07.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom 20.07.2020 bis 03.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung haben vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehlöhvede, den 20.07.2021

L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vissehlöhvede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vissehlöhvede, den

L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Vissehlöhvede hat den Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vissehlöhvede, den 20.07.2021

L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.12.21 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" ist damit am 31.12.21 rechtsverbindlich geworden.

Vissehlöhvede, den 03.01.2022

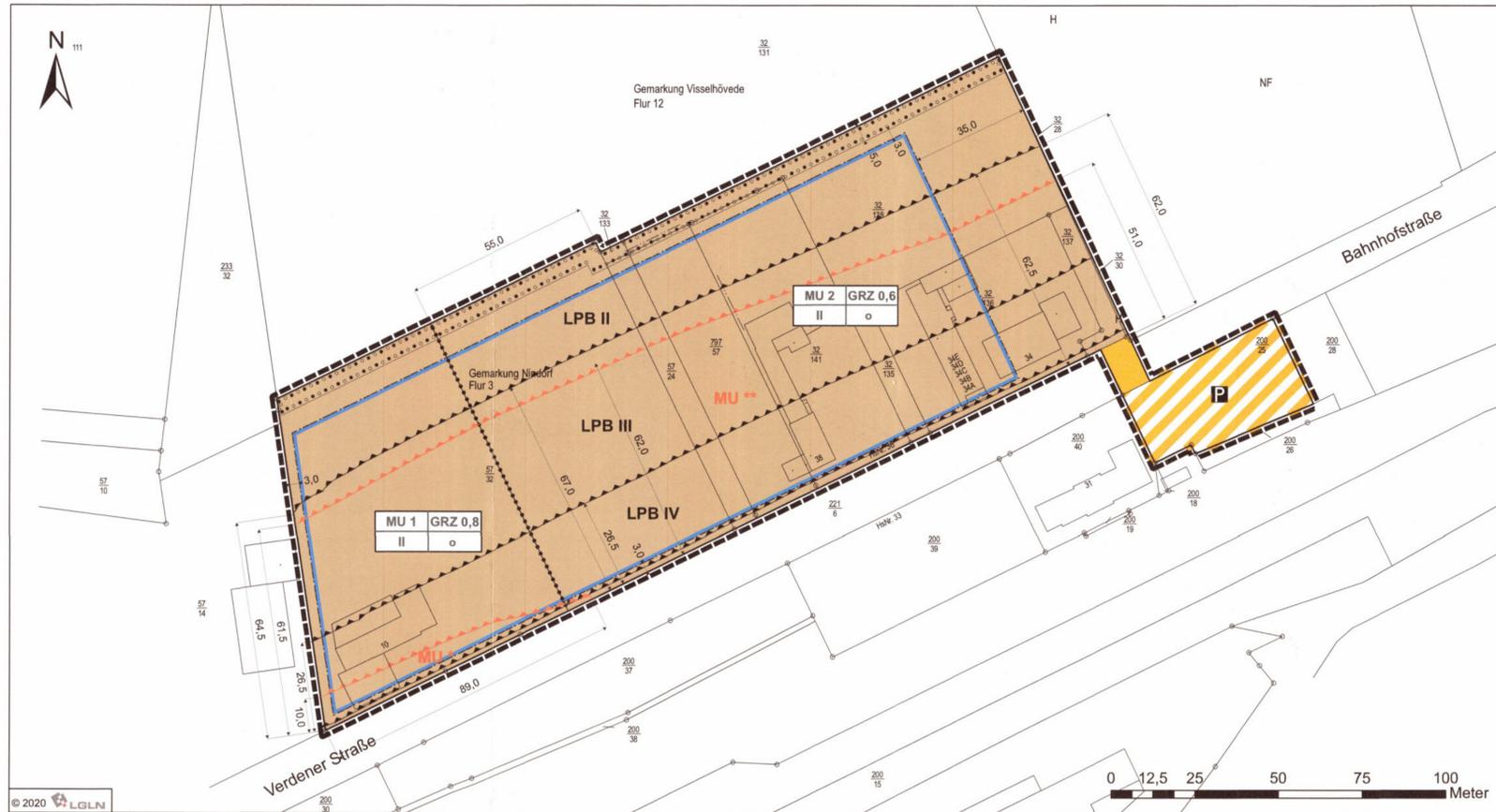
L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 76 a "Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße" 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.

Vissehlöhvede, den

L.S. gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb der Gebiete MU 1 und MU 2 sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

1.2 Innerhalb des Gebietes MU 1 sind darüber hinaus Tankstellen ausnahmsweise zulässig.

1.3 Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sind im Gebiet MU 1 und MU 2 unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Innerhalb des Gebietes MU 2 darf die zulässige Grundfläche von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

3. FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, festgesetzten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand durch die Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu einer 5 m breiten Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur an der inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Park & Ride-Parkplatz ist je 5 Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum fachgerecht durch die Stadt Vissehlöhvede in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Fertigstellung der Stellplatzflächen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind einheimische Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	Kugelahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> 'Brilliantissimum'	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i> 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Kleinkronige Winterlinde

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

5.1 Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern sind so zu gestalten, dass keine schutzbedürftigen Räume in dem gekennzeichneten Bereich MU * angeordnet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.2 In dem mit MU ** gekennzeichnetem Bereich ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage in Schlafräumen und Kinderzimmern vorzusehen.

5.3 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel (LPB II – LPB IV) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Lärmpegelbereiche	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß R _{w,tra} des Außenbauteils verschiedener Rauminheiten in dB		
II	56 bis 60	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro-räume* und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	40	35	30
		45	40	35

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

6. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 653/114 der Flur 1 in der Gemarkung Vissehlöhvede, den Flurstücken 52/3 und 65/115 der Flur 5 in der Gemarkung Vissehlöhvede, dem Flurstück 38/2 der Flur 8 in der Gemarkung Vissehlöhvede, dem Flurstück 17/12 der Flur 5 in der Gemarkung Ottingen, dem Flurstück 215/117 der Flur 6 in der Gemarkung Ottingen und dem Flurstück 215/1 der Flur 5 in der Gemarkung Ottingen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Plangebiet mit dessen urbanen Gebiet und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

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

ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen und ist außerhalb der Brut- und Setzzeit und gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Um den potentiellen Lebensraumverlust zu ersetzen, sind im Plangebiet 10 künstliche Nisthilfen für Fledermäuse sowie 10 künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel fachgerecht durch den / die Grundstückseigentümer anzubringen. Die genauen Standorte der künstlichen Nisthilfen sind im Rahmen der biologischen Baubegleitung zu bestimmen.

Zudem ist vor Baubeginn im Plangebiet, der im Bereich des zentralen unbebauten Grundstückes nachgewiesene Komposthaufen auf ein mögliches Geleite einer Ringelotter zu überprüfen und falls erforderlich artgerecht umzusetzen. Sollten im vorhandenen Regenrückhaltebecken Baumaßnahmen erfolgen, ist vor Eingriff in das potentielle Amphibiengewässer dessen Status und Besitz durch eine biologische Baubegleitung zu klären.

KAMPFMITTEL

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vissehlöhvede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen. Das LGLN RD Hameln-Hannover wurde bereits für die Durchführung einer Luftbildauswertung beauftragt. Die noch ausstehenden Ergebnisse sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen.

SICHTDREIECKE

An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)

1. Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO
hier: MU 1 / MU 2

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 / 0,8 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
 offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

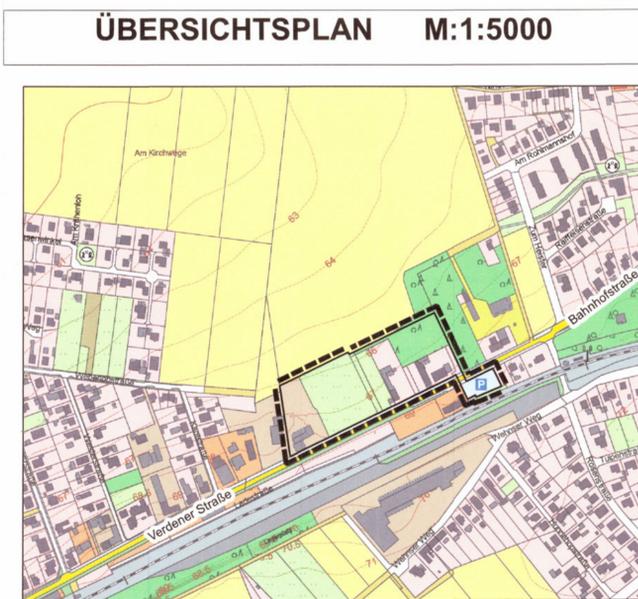
öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Hier: Park & Ride Parkplatz (öffentlich)

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmpegelbereiche (LPB II - IV) (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.3)
 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Hier: MU * / MU ** (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1 und 5.2)



SATZUNG

DER STADT VISSEHLÖHVEDE

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 a

„Neuaufstellung Verdener Straße / Bahnhofstraße“

ABSCHRIFT

Maßstab: 1:1.000
Stand: 28.05.2020