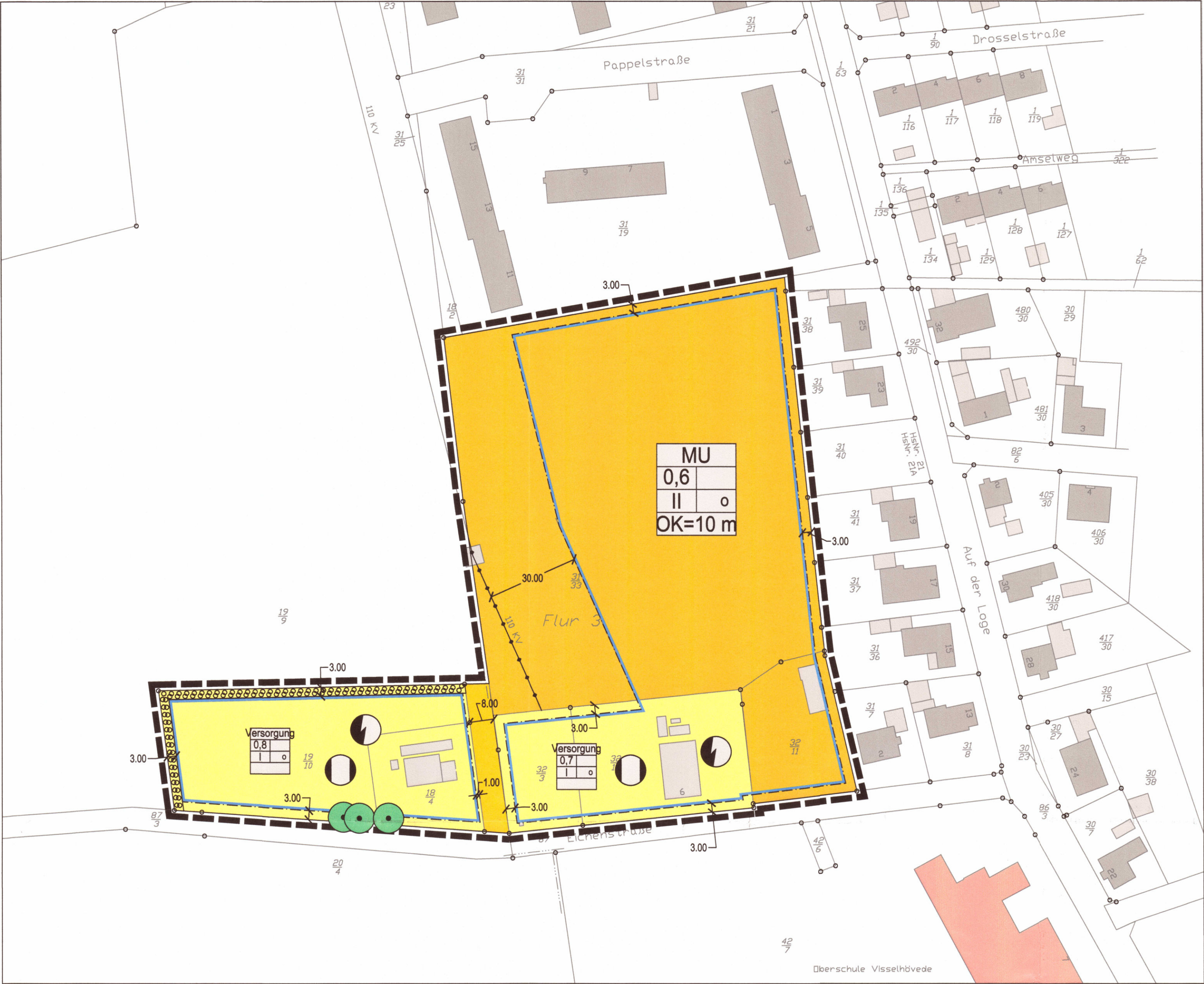




VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 BESCHLOSSEN.
DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 16.12.2021 BIS 31.01.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 07.03.2023
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESMESSEUNG NIEDERSACHSEN
2021
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESSEUNG NIEDERSACHSEN
REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 08.11.2021). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHESSEL, DEN 13.03.2023
OFF. BEST. VERM.-ING.



3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 10.03.2023
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

4. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.09.2022 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM 07.10.2022 BIS 18.11.2022 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.10.2022 BIS 18.11.2022 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 07.03.2023
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 08.11.2021 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 17.10.2022 BIS 18.11.2022 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 07.03.2023
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNÄHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 15.12.2022 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 07.03.2023
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.7.23 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 91 IST DAMIT AM 15.07.23 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 17.7.23
gez. i. V. Haase
BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 91 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNISS DES BEBAUUNGSPLANES UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 17.7.23
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAU-ORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER STADT VISSLHÖVEDE DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UND DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISSLHÖVEDE, DEN 15.12.2022
S
gez. i. V. Köhnken
BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.
- 1.2 Im MU sind ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 6a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Im MU ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 10,00 m Höhe begrenzt. Die Höhe ist von der vorhandenen Geländeoberkante zu messen. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m², Photovoltaikanlagen und untergeordnete Bauteile.

3. GRUNDFLÄCHE

In der östlichen Fläche für Versorgungsanlagen darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.

4. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume (Eiche) sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

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. 60/100
<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>	Hundrose	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 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 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 Verbleib 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis rotbraun auszuführen. Dabei sind nur nicht glänzende Materialien zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Terrassendächer sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.

2. DACHNEIGUNG

Im Urbanen Gebiet ist bei den Hauptgebäuden eine Dachneigung von mindestens 15 Grad einzuhalten. Ausgenommen sind Terrassendächer, Wintergärten und untergeordnete Bauteile.

3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

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

2. 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.

3. BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

4. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSSMAßNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 30/1 der Flur 1 in der Gemarkung Bellen und Flurstück 19/9 der Flur 14 in der Gemarkung Visselhövede sind dem Urbanen Gebiet und der Fläche für Versorgungsanlagen zugeordnet.

5. HOCHSPANNUNGSLEITUNG

5.1 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen ist mit Höhenbeschränkungen zu rechnen. Die Schutzbestimmungen der Avacon Netz GmbH vom 06.01.2022 sind vom Grundstückseigentümer bei der Bauausführung unbedingt zu beachten (s. Anhang in der Begründung). Der Leitungsträger ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5.2 Im Schutzbereich der Hochspannungsleitungen sind Photovoltaik-Anlagen als aufgeständerte Einzelanlagen in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

6. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUND

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorheriger Ausgrabung muss gerechnet werden.

7. BESEITIGUNG VON KAMPFMITTELN

Beim Fund von Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Visselhövede oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Füllschema der Nutzungsschablone

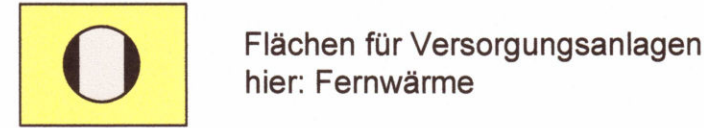
MU	Art der baulichen Nutzung
0,6	-
II	o
OK=10 m	

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe der baulichen Anlagen

Verkehrsflächen



Flächen für Versorgungsanlagen



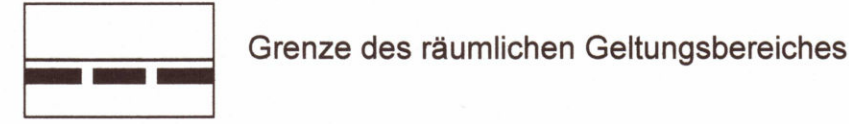
Hauptversorgungsleitungen



Landschaftsschutz



Sonstige Planzeichen



ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000



STADT VISSLHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 91

"Eichenstraße - Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT

Maßstab 1:1.000
Stand 22.11.2022

