

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen
Die im Plangebiet festgesetzten Oberkanten (OK) von Gebäuden dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile. Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der „Hauptstraße“ (L 171), gemessen in der Mitte der Straßenfront des Flurstücks 77/2.

3. Bauweise
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist der gemäß den Vorschriften der NBauO erforderliche Grenzabstand einzuhalten.

4. Immissionsschutz
Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihrer Emissionen im Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) zulässig sind.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
A 1 Anpflanzung eines Feldgehölzes
Bäume (insgesamt 50%): Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) als 2x verpflanzte Heister 150-200 cm hoch.
Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als 2x verpflanzte Sträucher 60-80 cm hoch.; Arten gleichmäßig gemischt.
Pflanzdichte: pro 2m² eine Pflanze

A 3 Anpflanzung eines Feldgehölzes
Bäume (insgesamt 50%): Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bruchweide (*Salix fragilis*) als 2x verpflanzte Heister 150-200 cm hoch.
Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als 2x verpflanzte Sträucher 60-80 cm hoch.; Arten gleichmäßig gemischt.
Pflanzdichte: pro 2m² eine Pflanze

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
A 2 Erhalt und Ergänzung von Gehölzbestand
Der Bestand an Bäumen und Sträuchern ist ausnahmslos zu erhalten und wie folgt zu ergänzen:
Bäume (insgesamt 50%): Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Stieleiche (*Quercus robur*) als 2x verpflanzte Heister 150-200 cm hoch.
Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) als 2x verpflanzte Sträucher 60-80 cm hoch.; Arten gleichmäßig gemischt.
Pflanzdichte: pro 2m² eine Pflanze. Abstand der Neuanpflanzung zu vorhandenen Bäumen 3 m.
Kein Verfüllen vorhandener Grabenabschnitte.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist vollständig und ausnahmslos vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Ein Befahren sowie das Ablagern von Materialien ist nicht zulässig.

M 1 Anpflanzung einer 2-zelligen Strauch-Hecke aus Haselnuss und Weißdorn entlang der Ostgrenze: 2x verpflanzte Sträucher, Abstand der Pflanzen in der Reihe 1 m, Abstand der Reihen untereinander 1m. Eine Überfahrt zwischen M 1 und M 3 ist zulässig.
Anpflanzung einer Gruppe aus 5 Stieleichen (*Quercus robur*) in der Südostecke der Fläche. Abstand der Bäume untereinander 3 m.
Keine Mahd der Fläche.
Zulässig ist:
- das Anbringen von Rankgittern oder berankten Zäunen. Rankpflanze: Efeu.
- die Anlage einer LKW-/Feuerwehrtzufahrt.

M 2 Ungestörte Selbstentwicklung der Fläche.
Vollständiger Erhalt von Baum- und Strauchbestand. Keine Ablagerung von pflanzlichem Material.

M 3 Pflege und Entwicklung als Mähwiese. 1 Mahd ab 15.06. Nachmahd im Herbst zulässig. Abräumen des Mähguts. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine zeitweilige Beweidung mit Pferden zulässig.
Nicht zulässig sind: Düngung, Pestizidverwendung, Veränderung der Bodenoberfläche, Umbruch, Einsaat, Beseitigung von Baum- und Strauchbestand.
Die Unterhaltung flacher Gruppen (30 cm tief) ist im Turnus von 2 Jahren zulässig.

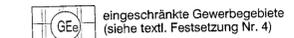
M 4 Anpflanzung einer 3-zelligen Baum-Reihe aus: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Bruchweide (*Salix fragilis*), als 2x verpflanzte Heister 150-200 cm hoch. Abstand der Pflanzen in der Reihe 2 m, Abstand der Reihen untereinander 1 m.

8. Umsetzung der Maßnahmen
Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 7 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der ersten Baumaßnahme im Plangebiet umzusetzen. Anpflanzungen sind verbissicher einzuzäunen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft vom Vorhabenträger zu erhalten. Abgängige Baum- und Straucharten sind gleichartig in den o.g. Qualitäten zu ersetzen.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 58 der Flur 1 in der Gemarkung Neuenkirchen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem GE zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



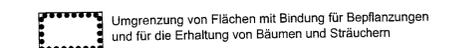
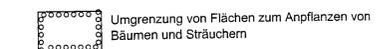
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



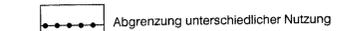
Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung	
	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
0,8	a	abweichende Bauweise
OK max=12,00m		Maximale Gebäudehöhe

Maßnahmen und Regelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.09.2007 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST NICHT GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN 01.07.2008 **S** DIE BÜRGERMEISTERIN
GEZ. FRANKA STREHSE
(FRANKA STREHSE)

2. KARTENGRUNDLAGE: ALK LIEGENSCHAFTSKARTE: MASSSTAB: 1:1000

DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTWIRTSCHAFTLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN VOM 12.12.2002, NDS. GVBL. 2003 S. 5).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 17.06.2008).
SIE IST HINSEHLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

ROTENBURG, DEN 17.06.2008 **S** GEZ. SUPPE
GILL VERDORN
KATASTERAMT ROTENBURG
(SUPPE)

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

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

ROTENBURG (WÜMME), DEN 25.04.2008

GEZ. DIERCKS
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.09.2007 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 11.02.2008 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 19.02.2008 BIS 19.03.2008 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISELHÖVEDE, DEN 01.07.2008 **S** DIE BÜRGERMEISTERIN
GEZ. FRANKA STREHSE
(FRANKA STREHSE)

5. DER RAT/VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

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

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISELHÖVEDE, DEN _____ DIE BÜRGERMEISTERIN
(FRANKA STREHSE)

6. DER RAT DER STADT VISELHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 65 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 21.04.2008 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VISELHÖVEDE, DEN 01.07.2008 **S** DIE BÜRGERMEISTERIN
GEZ. FRANKA STREHSE
(FRANKA STREHSE)

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.07.2008 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.07.2008 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISELHÖVEDE, DEN 21.07.2008 **S** DIE BÜRGERMEISTERIN
GEZ. FRANKA STREHSE
(FRANKA STREHSE)

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

VISELHÖVEDE, DEN _____ DIE BÜRGERMEISTERIN
(FRANKA STREHSE)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzbereiches für die Verteidigungsanlage Vissehövede (354). Nach der Schutzbereichsordnung beträgt hier die max. zulässige Bauhöhe 89,80 m ü. NN.

HINWEIS

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Vissehövede diesen Bebauungsplan Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vissehövede, den 21.04.2008 **S** Die Bürgermeisterin
gez. Franka Strehse
(Franka Strehse)

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000



STADT VISELHÖVEDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 65
"Gewerbegebiet Schwitschen"

Abchrift

Maßstab 1:1000
Stand 31.03.2008

