VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 A BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM 03.07.2018 ORTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT WORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 20.07.2020 — DER BÜRGERMEISTER
S — gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
© 2018 LGLN LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES-VERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTBAULICH RELEVANTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄCZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 11.10.2018). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ABLEITENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

VISSELHÖVEDE, DEN 20.07.2020
ÖFFENTL. BEST. VERMESSUNGSING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 75 A WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9329-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN 24.07.2020
PLANVERFASSER

4. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.12.2019 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.02.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.02.2020 BIS 11.03.2020 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 20.07.2020 — DER BÜRGERMEISTER
S — gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)

5. DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER STADT VISSELHÖVEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.05.2020 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 09.05.2020 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.05.2020 BIS 18.06.2020 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 20.07.2020 — DER BÜRGERMEISTER
S — gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)

6. DER RAT DER STADT VISSELHÖVEDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN, NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 16.07.2020 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 20.07.2020 — DER BÜRGERMEISTER
S — gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM 31.07.2020 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 31.07.2020 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 24.08.2020 — DER BÜRGERMEISTER
S — gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)

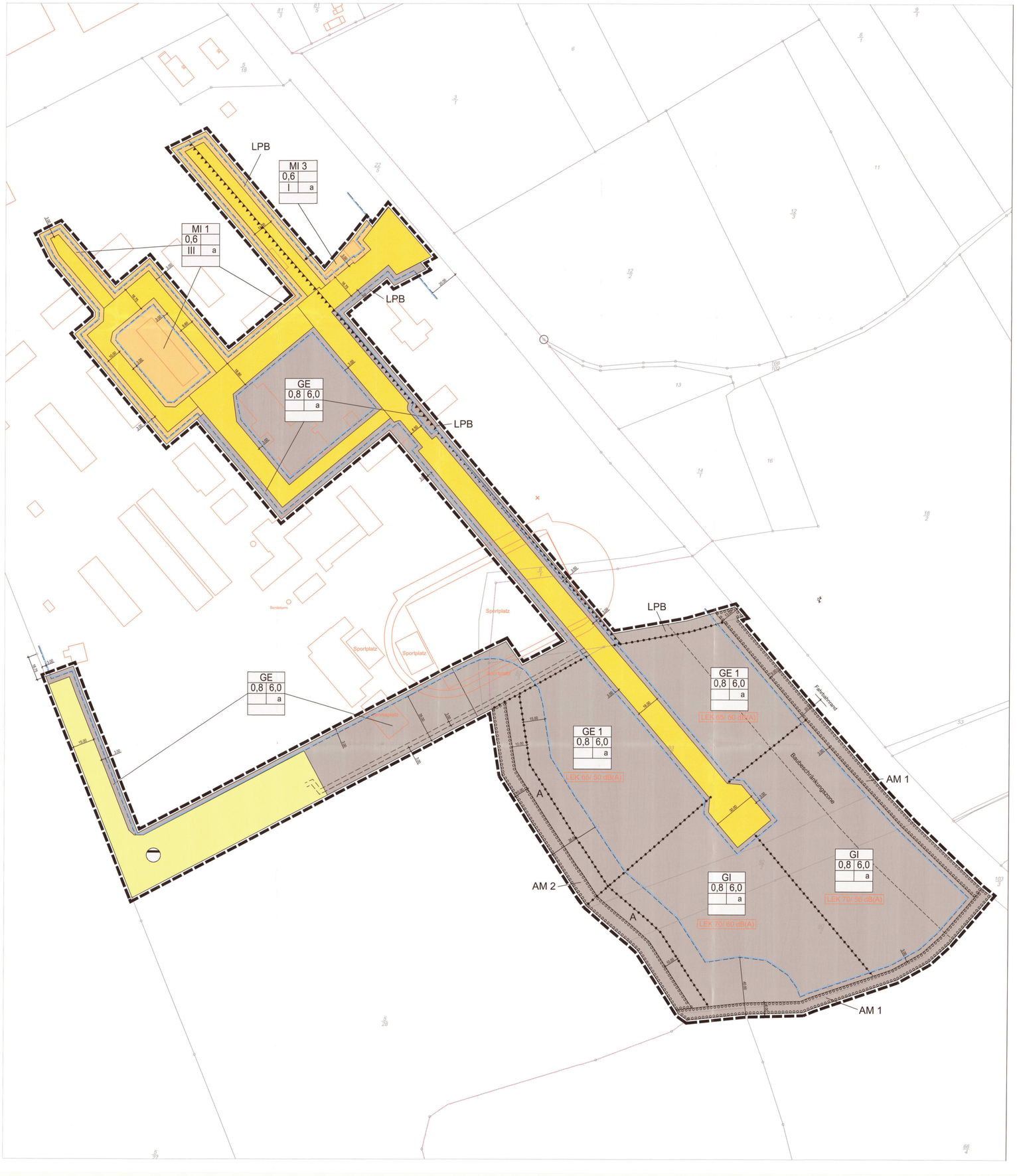
8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

VISSELHÖVEDE, DEN _____ — DER BÜRGERMEISTER
(Ralf Goebel)

PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) UND DER §§ 80 UND 84 ABS. 3 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) HAT DER RAT DER STADT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75A "GEWERBEGEBIET LEHNSHEIDE SÜD", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VISSELHÖVEDE, DEN 16.07.2020 — DER BÜRGERMEISTER
S — gez. R. Goebel
(Ralf Goebel)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete

Industrie-/ Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung	
0,8 6,0	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl
III a	Anzahl der Vollgeschosse	abweichende Bauweise
-		--

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Entsorgungsanlagen

Abwasser: Regenrückhaltung

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl.Ests. Nr. 4)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

LEK 65 dB(A) — Flächen mit Emissionskontingenten (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.3)

LPB — Lärmpegelbereich (siehe textl. Festsetzung Nr. 5.2)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1.Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen dürfen die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

Hinweise:
Innerhalb der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG entlang der B 440 dürfen im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BODENSCHUTZ
Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

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

3. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete GE und GE1 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen und des periodischen Bedarfs nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 450 m² zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

1.4 Im Industriegebiet sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.),
- selbstständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,
- Schlachthöfe,
- Containeranlagerplätze,
- Abfallbeseitigungsanlagen und Recyclinghöfe.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

In dem gekennzeichneten Teil (A) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in südwestlichen Teil des Plangebietes sind Garagen gemäß § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Stell- und Lagerplätze sind zulässig.

3. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

AM 1 - Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke
Innerhalb der südlichen und östlichen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauchhecke anzupflanzen. In der 8 m breiten Anpflanzfläche ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke, in der 9 m bzw. 13 m breiten Anpflanzfläche eine 6-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60./100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80./120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80./120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80/125
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
Prunus spinosa	Schlehe	3 j. v. S. 60/100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
Sambucus nigra	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 1,25 x 1,50 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 mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

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

AM 2 - Anpflanzung einer Strauchhecke
Innerhalb der westlichen 10 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Strauchhecke anzupflanzen.
Die Details bezüglich der Artenauswahl und der Pflanzqualität sind der Tabelle AM 1 der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen.
Pflanzverband: Es ist eine Pflanze pro m² zu pflanzen. 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 mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

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

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Schallschutz gegenüber Gewerbelärm
Innerhalb des MI 3 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufweisen (z. B. Wohn- bzw. Büroräume).

5.2 Passiver Schallschutz gegenüber Verkehrslärm
Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) der Gewerbegebiete GE folgende Schallschutzanforderungen:
Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung einhalten.
Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der der Hauptverkehrsstraße (B 440) abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Weiterhin ist für Schlafräume und Kinderzimmer der Einsatz von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
Für Bereiche, in denen die nächtlichen Beurteilungspegel 45 dB(A) nicht überschritten werden, kann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage verzichtet werden.
Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind auf der der Hauptverkehrsstraße (B 440) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

5.3 Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebiets- und Industrieflächen des Bebauungsplanes Nr. 75 sowie 75a.
Sie sind nicht binnenwirksam (s. Erläuterung in der Begründung unter 3.2.3).
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

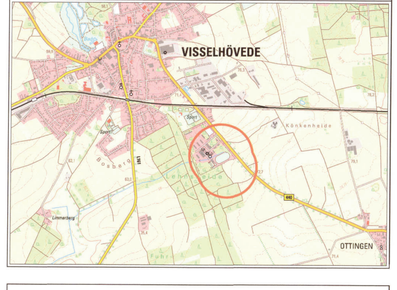
6. FLÄCHE MIT LEITUNGSRECHTEN

Die festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten wird zugunsten der Stadt Visselhövede zur Ableitung des Oberflächenwassers ausgewiesen.

7. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die externen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 18/3 und 19/2 der Flur 14 in der Gemarkung Visselhövede und das Flurstück 9/1 der Flur 7 in der Gemarkung Buchholz sind dem Bebauungsplan zugeordnet.

Übersichtskarte — M 1:10.000



STADT VISSELHÖVEDE

Bebauungsplan Nr. 75 a
"Gewerbegebiet Lehnsheide Süd"

~~VORSCHRIFT~~ ABSCHRIFT

Maßstab 1: 1000

Stand 01.07.2020

0 10 20 40 70