

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Vahlde diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vahlde, den

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vahlde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vahlde, den

Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2024
LGLN
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.07.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Scheeßel, den

Öff. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" wurde ausgearbeitet von der

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

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Vahlde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vahlde, den

Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Vahlde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Vahlde, den

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vahlde hat den Bebauungsplan Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Vahlde, den

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Vahlde, den

Bürgermeister

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 11 "Sondergebiet Zirkusquartier" 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.

Vahlde, den

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 11 BAUNVO)

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Zirkusquartier“ (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO) dient der Unterbringung eines Zirkusbetriebes und die dem Zirkus dienenden Anlagen, Einrichtungen und ergänzenden landwirtschaftlichen / tierhaltenden Nutzungen.

Folgende Anlagen und Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude, die dem Zirkusbetrieb dienen,
 - Darin enthaltene Räumlichkeiten und Flächen für Reparatur und Instandsetzung des Zirkusinterieurs,
 - Technische Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung
 - Lagerräume
 - Ställe für Tiere
 - Sanitäre Einrichtungen
 - Photovoltaikanlagen
- Mobilheime für Angehörige des Zirkusbetriebes
- Flächen zur Tierhaltung,
- Zirkuszelt und Stallanlagen auf unversiegelten Flächen zur Unterbringung von Tieren und landwirtschaftlichen Erzeugnissen
- Flächen / Anlagen für die Regenversickerung / Wasserflächen,
- Zaunanlagen
- Zufahrten
- Lageflächen, Stellplätze und Wege

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)

- 2.1 Versiegelungen sind nur innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Sondergebietes zulässig.
- 2.2 Innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Sondergebietes werden bauliche Anlagen auf eine maximale Grundfläche von insgesamt 875 m² begrenzt.
- 2.3 Innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Sondergebietes darf die Grundfläche durch vollversiegelte Erschließungsflächen um bis zu 745 m² und durch teilversiegelte Flächen um bis zu 1.855 m² überschritten werden.
- 2.4 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe der Gebäudeoberkante (oberster Punkt des Gebäudes) von 10 m ist die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Kreisstraße (K 232), gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
- 2.5 Über die festgesetzten Höhenbegrenzungen der baulichen Anlagen hinaus sind untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ausnahmsweise zulässig. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)

In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

4. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Entlang der Kreisstraße (K 232) ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Zu- und Abfahrten in das Plangebiet sind entlang der Kreisstraße (K 232) nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 (1) NR. 16 BAUGB)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche zur Regenwasserentwässerung örtlich zu versickern.

6. ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)

- 6.1 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie in den Randbereichen der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche zur Regenwasserentwässerung ist der vorhandene Baumbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen.
- 6.2 Innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Sondergebietes sind die vorhandenen Einzelbäume durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ein Baumaufmaß ist der Begründung als Anlage beigefügt. Bei Abgang ist durch die Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes Ersatz zu leisten. Dabei ist die Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete „Zirkusquartier“
SO 1 / SO 2
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 / § 9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR Grundfläche als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
 OK Gebäudeoberkante als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
 Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6. Wasserflächen

Flächen für die Regenwasserentwässerung
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

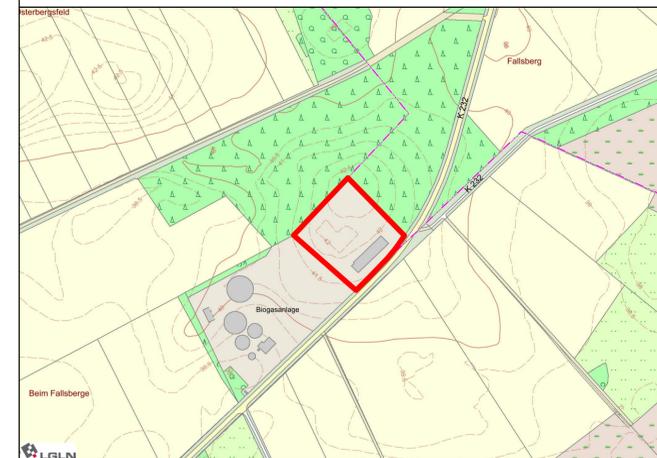
7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 7 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§ 16 (5) BauNVO)

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE VAHLDE Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 - Sondergebiet Zirkusquartier -

- Vorentwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB -

Stand: 16.09.2024



N

1:1.000