

Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Vollersode den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vollersode, den
SIEGEL
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vollersode, den
Bürgermeisterin

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Vollersode hat in seiner Sitzung am dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Samtgemeinde Hambergen veröffentlicht und wurden im gleichen Zeitraum im Rathaus ausgelegt.

Vollersode, den
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Vollersode hat den Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vollersode, den
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Vollersode, den
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ ist

- eine nach § 214 Abs. 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtliche Fehler und
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Vollersode, den
Bürgermeisterin

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Vollersode, Gemarkung Vollersode, Flur 21 u. 24
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2024
Herzogsbergemeile
© 2024, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 10/2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

Planverfasser

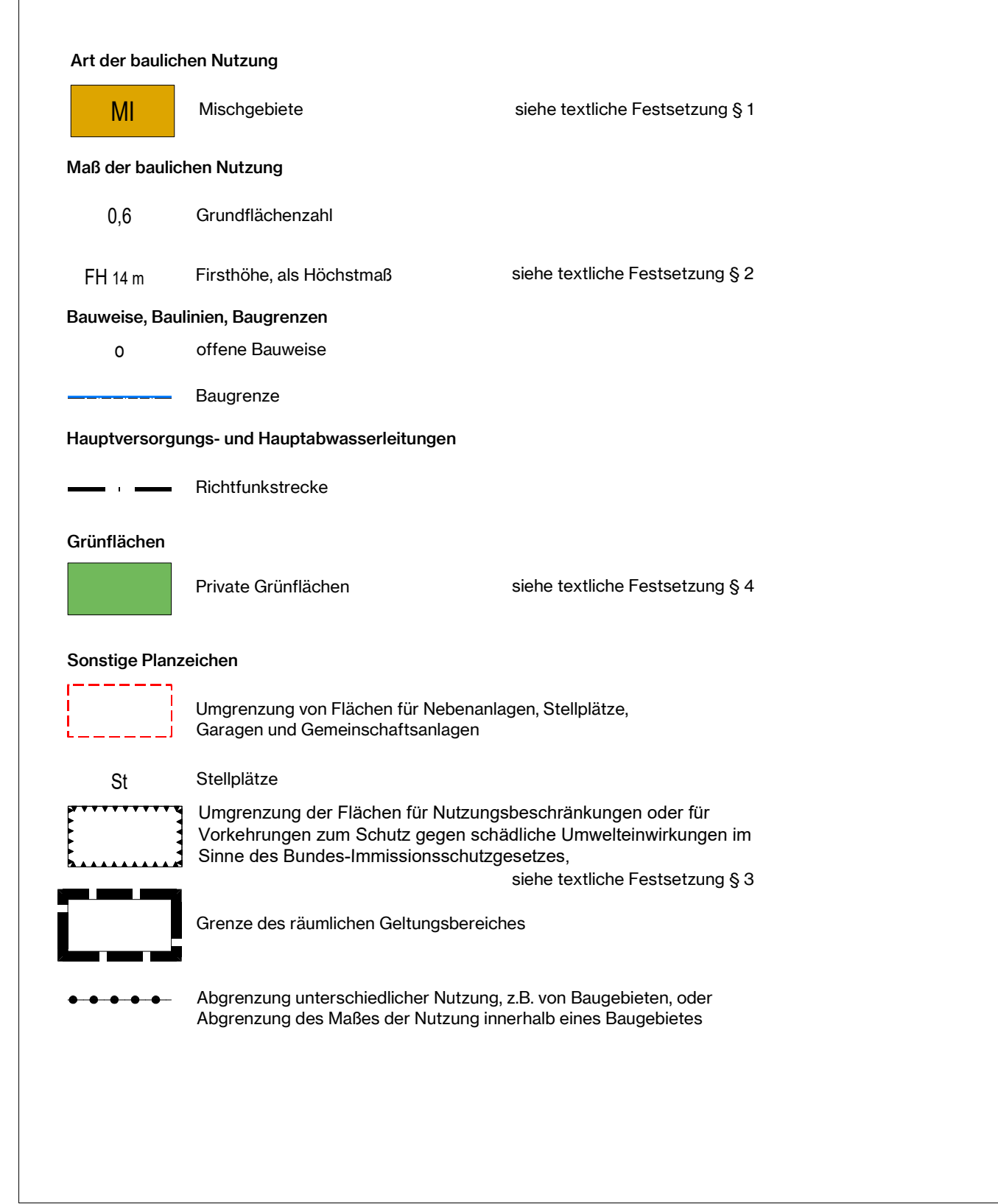
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-742110
Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

Planzeichnung



Zeichnerische Festsetzungen



Textliche Festsetzungen

- § 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB u. § 6 BauNVO)
- In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO);
 - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO);
 - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
 - Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- § 2 Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen der baulichen Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante der im Bereich des Baugrundstücks angrenzenden Erschließungsstraße Wallhöfener Straße, gemessen in der Fahrbahnmitte und in der Mitte des Baugrundstücks.
 - Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- § 3 Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten die im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche. Schutzbedürftige Räume die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sollen möglichst an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. In den Bereichen in denen das nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schutzwürdiger Räume, je nach Lärmpegelbereich den Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) genügen. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist der Einsatz von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.
- Lärmpegelbereich (LPB) V** - An allen der Wallhöfener Straße (B 74) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB V gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 5 entsprechen.
- Lärmpegelbereich (LPB) IV** - An allen der Wallhöfener Straße (B 74) zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hausarbeitsräumen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den LPB IV gemäß DIN 4109, Tabelle 8, Zeile 4, entsprechen.
- § 4 Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind in Jahresfrist zu ersetzen. Zu wählen sind Arten aus der Pflanzliste 1.
 - Die festgesetzte private Grünfläche dient der Versickerung von anfallendem unbelastetem Oberflächenwasser und muss dauerhaft diesem wasserwirtschaftlichen Erfordernis genügen. Die Fläche ist naturnah zu gestalten. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden.
 - Im Mischgebiet MI 2 sind bei Neubauten die Dachflächen entsprechend dem Vorhabenplan extensiv mit vielfältigen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Dabei sind vornehmlich Arten der Pflanzliste 2 zu berücksichtigen.
- Pflanzliste 1:**
- | Deutscher Name | Botanischer Name | Wuchshöhe |
|----------------|----------------------------|-----------|
| Silene | <i>Quercus robur</i> | bis 30 m |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | bis 40 m |
| Eiche | <i>Alnus glutinosa</i> | bis 25 m |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> | bis 40 m |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> | bis 40 m |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> | bis 15 m |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> | bis 20 m |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> | bis 25 m |
| Elaeereiche | <i>Sorbus aucuparia</i> | bis 15 m |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> | bis 10 m |
- Pflanzliste 2:**
- | Kräuter und Sukkulenten | Kleiner Sauerampfer | <i>Rumex acetosella</i> |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> | bis 30 m |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> | bis 40 m |
| Strand-Grasnelke | <i>Armeria maritima</i> | Knöllchensteinbrech <i>Saxifraga granulata</i> |
| Rundblättrige Glockenblume | <i>Campanula rotundifolia</i> | Scharfer Mauerpfeffer <i>Sedum acre</i> |
| Acker-Hornkraut | <i>Cerastium arvense</i> | Gewöhnlicher Thymian <i>Thymus pulegioides</i> |
| Fünfmänniges-Hornkraut | <i>Cerastium erinaceandrum</i> | Gewöhnliche Schafgarbe <i>Achillea millefolium</i> |
| Wirtelraut | <i>Clinopodium vulgare</i> | Stinkender Storchschnabel <i>Geranium robertianum</i> |
| Heidenelle | <i>Dianthus deltoides</i> | Gewöhnlicher Doost, Wildmajorhan <i>Origanum vulgare</i> |
| Gewöhnlicher Reiherschnabel | <i>Erodium cicutarium</i> | Klatschnahn <i>Papaver rhoeas</i> |
| Walderdbeere | <i>Fragaria vesca</i> | Kleine Braunelle <i>Prunella vulgaris</i> |
| Kleines Habichtskraut | <i>Hieracium pilosella</i> | Echtes Seifenkraut <i>Saponaria officinalis</i> |
| Sandmohn | <i>Papaver argemone</i> | Rote Lichtnelke <i>Silene dioica</i> |
| Kleine Bibernelle | <i>Pimpinella saxifraga</i> | Gewöhnliches Leimkraut <i>Silene vulgaris</i> |
| Silber-Fingerkraut | <i>Potentilla argentea</i> | |
| Gräser | | |
| Gewöhnliches Zittrgras | <i>Briza media</i> | Gewöhnliches Ruchgras <i>Anthoxanthum</i> |
| Silbergras | <i>Corynephorus canescens</i> | Waldweike <i>Brachypodium sylvaticum</i> |
| Schafschwingel | <i>Festuca ovina</i> | |

Vorhaben und Erschließungsplan- Lageplan - Maßstab 1:200



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist
- Nds. Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist
- Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels** (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
- Nds. Kommunalverfassungsgesetz** (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 91) geändert worden ist

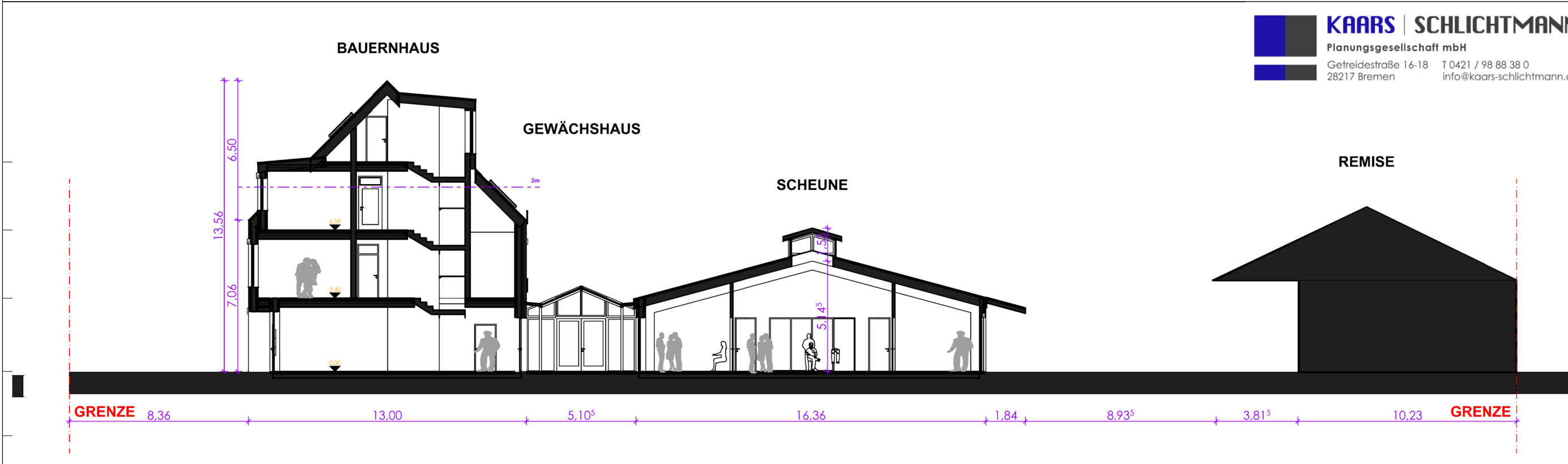
Hinweise

- Archäologische Bodenfunde** – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz – NDSchG) und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Osterholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- Altlasten** – Im Plangebiet liegen Altlagerungen vor. Bei Bautätigkeiten sind die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Die erhöhten PAK-Gehalte in den Auffüllungsmaterialien führen gemäß EBV 3 im Aushubfall überwiegend zu einer Einstufung in die Materialklasse BM-F3.
 - Es ist eine ordnungsgemäße Separation und Verwertung / Entsorgung der bautechnisch anfallenden Aushubmaterialien zu gewährleisten. Eine fachgutachterliche Begleitung von Erdarbeiten wird dabei empfohlen.
- Leitungsträger** – Die Schutzbestimmungen der Leitungsträger sind zu beachten. Von den Bauwilligen sind frühzeitig vor Baubeginn Abstimmungen mit den Leitungsbetreibern herbeizuführen.
- Kampfmittel** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.
- Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Samtgemeinde Hambergen im Rathaus eingesehen werden.

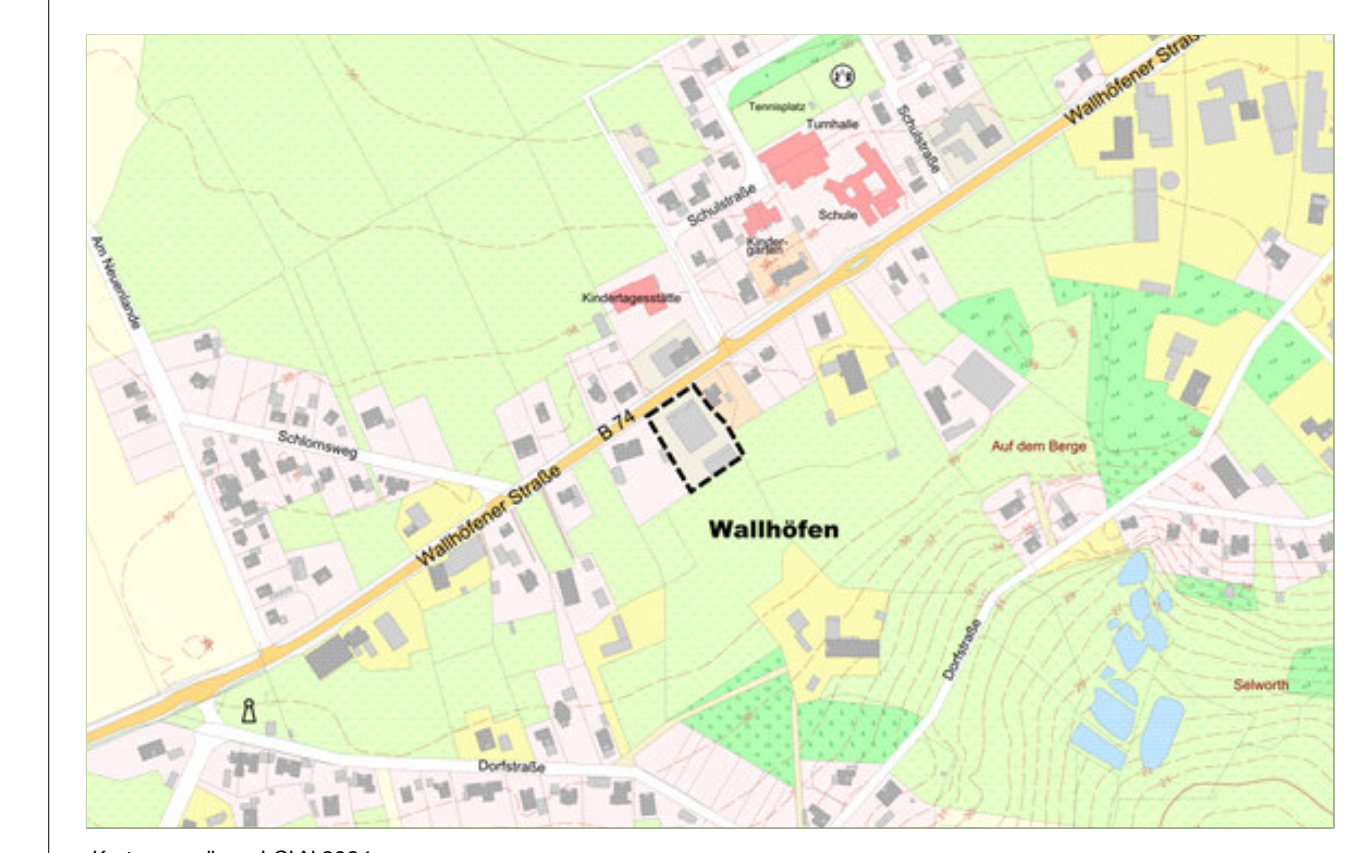
Vorhaben- und Erschließungsplan - Ansichten (ohne Maßstab)



Vorhaben- und Erschließungsplan - Schnitt



Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Alte Genossenschaft"

Gemeinde Vollersode
Samtgemeinde Hambergen
Landkreis Osterholz

Im Auftrag: **P3**
P3 Planungsteam GbR mbH
Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / email: info@p3-plan-partner.de

Stand: 01/2025
Vorentwurf