

Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 55L

"Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Handwerksbetriebs, Einzelhandelsbetriebe und Betriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

3. Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und die eigentlichen Betriebe räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteile erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.

4. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A - C erhöhen sich die Lärmemissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK (m ² dB(A)h)
A	0
B	0
C	0

Bezugspunkt für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente (UTMS Koordinaten):
x = 3248283, y = 5848499

5. Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

6. Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: 45 m ü. NN.

7. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe

(GH) durch technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Masten und ähnlichen Anlagen zulässig.

8. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

9. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fleischauskommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a & b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Außerdem sind die bestehenden Gehölze durch heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen in Form einer Baum-/Strauchhecke zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Steleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Sträucher: Faulbaum (Rhamnus frangula), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea)

Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

11. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzpflanzen von Eingriffsversacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein:

Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. -> Stellungnahme LK

2. DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

3. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgasanleierteilung(en)/Kabel in Anwesenheit eines Gasnie-Mitarbeiters durchzuführen. Der zuständige Leitungsbetrieb ist bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgasanleierteilung zu informieren. Es ist unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt mit dem Leitungsbetrieb aufzunehmen.

4. Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leistungsfördernder Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgasanleierteilung(en)/Kabel durchzuführen. Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen der Erdgasanleierteilung(en)/Kabel sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.

5. Während der Bauphase darf die Erdgasanleierteilung(en) nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne dass sie z. B. durch Baggermatrizen gesichert worden sind. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgasanleierteilung(en) nicht gefährdet wird/werden. An der/den Erdgasanleierteilung(en) befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotentials.

6. Für die Lage der eingetragenen Versorgungsleitungen wird keine Gewährleistung übernommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind lagegenaue Bestandspläne bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzufordern.

7. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen. -> Auswertung Luftbildauswertung

8. Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Vechta am den Bebauungsplan Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta,
(Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



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

Vechta, den
(Siegel) Katasteramt Vechta

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.
Rastede,
Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta,
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Vechta,
Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta,
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" stimmt mit der Urschrift überein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Kleinsiedlungsgebiete (KS)
 - Reine Wohngebiete (WR)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Dorfgebiete (MD)
 - Mischgebiete (MI)
 - Kerngebiete (MK)
 - Gewerbegebiete (GE)
 - Industriegebiete (GI)
 - Sondergebiete, die d. Erholung dienen
 - Sonstige Sondergebiete

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - abweichende Bauweise, Gebäude-längen bis m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - z. B. Einfahrt
 - z. B. Einfahrtbereich
 - z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Spielplatz
 - Sportplatz
 - Parkanlage
 - Friedhof

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Abwasser
 - Gas

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- oberirdisch
 - unterirdisch
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Baumassenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Zahl der Vollgeschosse zwingend
 - zulässige Wohnungen je Wohngebäude, - als Höchstmaß
 - GH Gebäudehöhe - als Höchstmaß

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kirche und Kirchen
 - Sportplätze
 - Feuerwehr
 - Gesundheitsfürsorge
 - Sonstige Zwecke
 - Freizeitanlagen
 - Gesundheitsfürsorge

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand"

Vorentwurf

