



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet**
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3,
 - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7,
 - Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO.
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet**
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Im Mischgebiet darf gemäß § 18 BauNVO eine Firsthöhe von 12,5 m nicht überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung durch technisch bedingte Anlagen zulässig.
 - Im eingeschränkten Gewerbegebiet darf gemäß § 18 BauNVO eine Firsthöhe von 12,5 m nicht überschritten werden. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung durch technisch bedingte Anlagen zulässig.
 - Bezugshöhe im GE und im MI 2 ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „in der Paterei“. Bezugshöhe im MI 1 ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße „An der Bäke“. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks.
 - Emissionskontingente**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche nachfolgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:
GEe : LEK = 58/43 dB(A) pro qm tags/nachts
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5
Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechta eingesehen werden.
 - Natur und Landschaft**
 - Die im Mischgebiet gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (Hochstamm 16-18) zu ersetzen. In einem Abstand von bis zu 5 m von den festgesetzten Einzelbäumen (Stammmitelpunkt) sind Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig. Ausgenommen sind bestehende Versiegelungen etc.
 - Die in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorhandenen Gewässer sowie die Eichen und Buchen ab Stammdurchmesser von 30 cm sind gemäß § 9 (1) 25 b BauGB zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (Hochstamm 16-18) zu ersetzen.
- Raubbildende Bäume**
- | | |
|-------------|-------------------------|
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Rotbuche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |

Hinweise

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.
- Altablagerungen**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- Artenschutz**
Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.
Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel, außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse und außerhalb der Reproduktionszeit der Amphibien durchzuführen (d. h. nicht vom 01. März bis zum 30. September).
Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Baumaßnahmen müssen durch einen Fachgutachter biologisch begleitet werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.
Baumaßnahmen im potenziellen Landlebensraum der Amphibien sollen im Aktivitätszeitraum der Amphibien vorgenommen werden, um deren Ausweichen zu ermöglichen.
- Leitungen**
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOVW. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.
Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsanlagen des OOVW. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem dürfen die Versorgungsleitungen nicht mit Bäumen überpflanzt werden.
Sollten die Versorgungsleitungen verlegt werden müssen, ist dies rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Die Kosten trägt der Verursacher.
- Gewässerunterhaltung**
Entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes verläuft der Verbandsgewässer II. Ordnung 15.3 „Sollebäke“. Die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 10,0 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern II. Ordnung und von weniger als 5,00 m von der oberen Böschungskante bei Gewässern III. Ordnung ist unzulässig. Bei verrohrten Gewässern bemisst sich diese Entfernung von der äußeren Bauwerkskante. Unrechtmäßig errichtete bauliche Anlagen sind zu entfernen, sofern keine Ausnahmegenehmigung erteilt wird. Innerhalb bebauter Ortslagen dürfen Ufergrundstücke nur so zur Nutzung herangezogen werden, dass in jedem Fall ein Uferandstreifen von mindestens 5,0 m Breite von jeglicher Bodenablagung, Bepflanzung, Einzäunung und Nutzung frei bleibt.
- Rechtskräftige Bebauungspläne**
Der von dem Bebauungsplan Nr. 54 L überlagerte Teilbereich des B-Planes Nr. 42 L wird nach Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Stadt Vechta diesen Bebauungsplan Nr. 54 L bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta,

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 L beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NvermG)

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. 1) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 2)

Vechta,

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
Katasteramt Vechta

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg,

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta,

.....
Unterschrift

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Vechta,

.....
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
<ul style="list-style-type: none"> WB Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MG Kerngebiete GE Eingeschränkte Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO Sondergebiete, die der Erholung dienen SO Sonstige Sondergebiete 	<ul style="list-style-type: none"> GB Geschossflächenzahl 0,4 Grundflächenzahl 0,4 Baumasenzahl GR max 85 m² Grundfläche II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt FHmax=12,5m Firsthöhe - als Höchstmaß Traufhöhe - als Höchstmaß
<ul style="list-style-type: none"> Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise Einzelhäuser zulässig Doppelhäuser zulässig Hausgruppen zulässig Einzel- und Doppelhäuser zulässig Geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Veranstaltung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Schule Post Fischen und Kochen dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Feuerwehr
<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Öffentliche Parkfläche Verkehrsberuhigter Bereich F+R Fuß- und Radweg Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen z.B. Einfahrt z.B. Einfahrtsbereich z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 	<ul style="list-style-type: none"> Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Grünflächen Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen Bäume Sträucher Naturschutzgebiet Landwirtschaftsschutzgebiet Wallhecke
<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Spielplatz Sportplatz Parkanlage Friedhof 	<ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, die Hochwasserentlastung und die Erhaltung von Wasserläufen (Regenwasserläufen) Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, die Hochwasserentlastung und die Erhaltung von Wasserläufen (Regenwasserläufen) Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald
<ul style="list-style-type: none"> Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdische Leitung 	<ul style="list-style-type: none"> Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen St Stellplätze Ga Garagen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans Angrenzende Bebauungspläne Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes Abgrenzung der Zuständigkeitsgrenze gemäß Textlichen Festsetzungen Nr. 5 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LPB II Lämppebereiche Abgrenzung unterschiedlicher Lämppebereiche LEK= 58/43 dB(A) Emissionskontingent tags/ nachts in dB(A) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen Im Plan nicht enthalten Im Plan enthalten
<ul style="list-style-type: none"> Zeichenerklärung zur Planunterlage Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Topographische Begrenzungslinie Flurstücksnummer Abgemerkter Grenzpunkt Geplante Grundstücksgrenze 	
<ul style="list-style-type: none"> Nachrichtliche Übernahmen Richtfunk Gashochdruckleitung mit beidseitigem 4 m breitem Schutzstreifen (unterirdisch) 	

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 L

"Auf der Schürenstätte"

