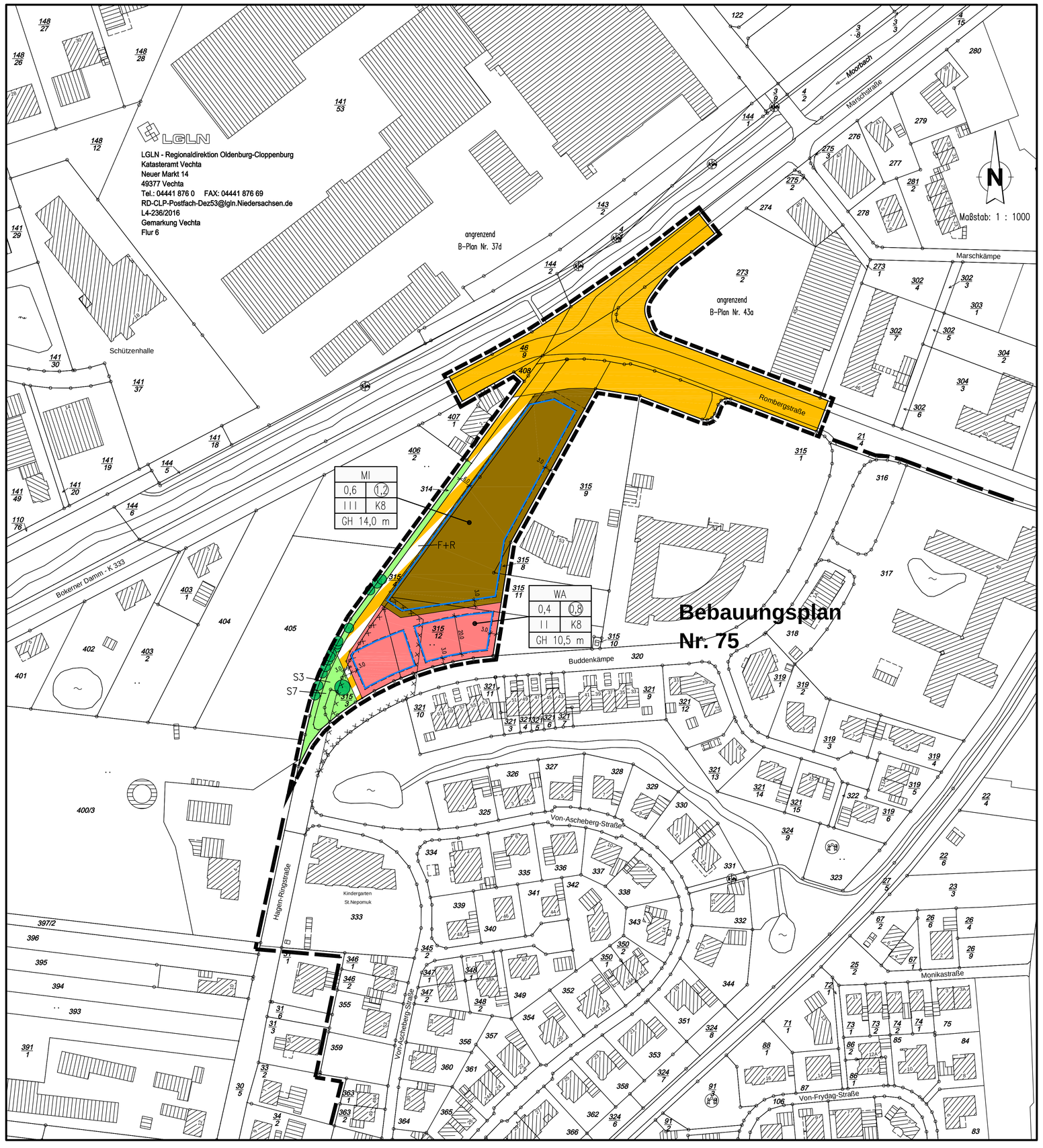


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO - Mischgebiet MI

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO - Allgemeines Wohngebiet WA

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs.3 Nr. 2 BauNO wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt begrenzt:

Mischgebiet MI 14,00 m
Allgemeines Wohngebiet WA 10,50 m

Höhenbezugspunkte:

Für MI:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Rombergstraße

Für WA:

- Unterer Bezugspunkt: Oberkante Erschließungsstraßenmitte der Straße "Buddenkämpe"

Die festgesetzte Gebäudehöhe (hmax) gilt nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen, usw.) sind zulässig.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Pro 500 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Sicherungsmaßnahmen

S 7 Bäume, Pflanzbestände und Vegetationsflächen sind während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern und zu schützen.

S 3 Landschaftstypische Einzelgehölze sind zu erhalten. Ausgehend von der Stammmitte der Einzelgehölze, sind im Radius von 5 m Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

Bei natürlichen Abgang der Einzelgehölze oder einer wiederrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (siehe Kernartenliste Einzelgehölze).

5. Anlage von Einzelbäumen

K 8 - Anlage von Einzelbäumen

Die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume hat wie folgt zu erfolgen:

Durchführung:

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 25/30
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
- Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind Ersatzpflanzungen entsprechend den vorgenannten Festlegungen vorzunehmen
- Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einzelgehölze zu entnehmen

Kernartenliste Einzelgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur

Artenschutz

Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind im Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkündige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie Fledermausbesatz zu überprüfen. Werden die aufgeführten Artengruppen festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln besetzt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der den Wohngrundstücken vorhanden versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit HSE/T-Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 der 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

Kampfmittel

Die Kampfmittelbeseitigung konnte im Rahmen der durchgeführten Sondierungen nicht abschließend durchgeführt werden.

Der betroffene Bereich ist im Plan gekennzeichnet und mit einer entsprechenden Festsetzung versehen. Eine Bebauung dieser Flächen sollte mit einer Bauaushubüberwachung begleitet werden.

Ordnungswidrigkeiten

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

DIN-Normen

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

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vechta diesen Bebauungsplan Nr. 171, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechta, ...

(Siegel)

..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
(c) 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2016). 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.

Vechta, ...

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Dezernat 3.6 - Katasteramt Vechta

..... Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta.

Vechta, ...

..... 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 ..... ortsüblich 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.

Vechta, ...

..... Unterschrift

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 3,0 — Baumassenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt
- GH — Gebäudehöhe - als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Baulinie
- Baugrenze
- o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- F+R — Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Abwasser (Regenrückhaltung)

Zeichenerklärung zur Planunterlage

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 — Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Geplante Grundstücksgrenze

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und Gewässern
- Bäume
- Sträucher
- Bäume

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

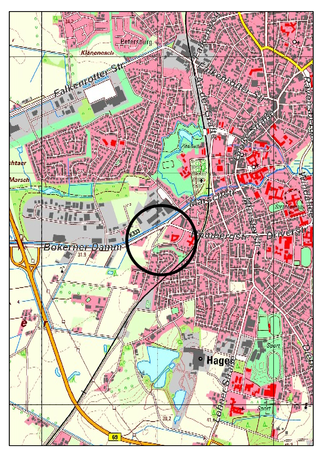
Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Angrenzende Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Im Plan nicht enthalten
- Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 171

"Buddenkämpe/Hagen-Ringstraße"



Stand August 2019
Fachdienst Stadt- und
Landschaftsplanung

Schnittkante

Schnittkante