

Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 55L

"Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle 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).
- Innenhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betreiber 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).
- Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbar 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 Verkaufsfäche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.
- Innenhalb 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 nach (dB(A)/m²)
A	tags 2 nachts 2
B	tags 2 nachts 2
C	tags 2 nachts 2

Bezugspunkt für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente (UTMS Koordinaten):
x = 324428283, y = 5848499

- Innenhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längengrenzung.
- Innenhalb des Gewerbegebietes (GE) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Obere Bezugspunkt: Gebäudehöhe; obere Gebäudekante
Untere Bezugspunkt: 45 m ü. NN.
- Innenhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Masten und ähnlichen Anlagen zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF1) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf einer Länge von 116 m eine Wallhecke in einer Breite von 3,00 m sowie, unmittelbar südlich angrenzend, ein 7,00 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Innenhalb dieser

Fläche sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Der Wallheckenschutzstreifen ist sukzessive zu einem artenreichen Krautsaum zu entwickeln. Für die Anlage der Wallhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume anzulegen. In den übrigen Bereichen sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen anzulegen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Bäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (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

- Innenhalb der Fläche zum Anpflanzen (PF2) von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a & b BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innenhalb 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 Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innenhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB und in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltenden Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzung gleicher Art und Qualität (gem. textliche Festsetzung Nr. 8) zu ersetzen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leitlinie ist nicht zulässig.

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 in Sorge zu gestatten.

- Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerbrutphase der Fledermäuse durchzuführen (01. März bis 30. September). Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölbrotler sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Werden besetzte Vogelhester/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Werden Quartierstrukturen beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Die biologische Bauleitung ist in einem Bericht zu dokumentieren.
- Die mit dem Bebauungsplan Nr. 55L verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Kompensationsfischengel Baal der Stadt Vechta ausgeglichen. Zusätzlich werden artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Stärkung des betroffenen Brutreviers des Rebhuhns auf stadteigenen Flächen durchgeführt.
- Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.
- Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
- Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgasanportleitung(en) / Kabel in Anwesenheit eines Gaslinie-Mitarbeiters durchzuführen. Der zuständige Leitungsbetrieb ist bereits vor Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgasanportleitung zu informieren. Es ist unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt mit dem Leitungsbetrieb aufzunehmen.
- Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grünsätzliches Baugebot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgasanportleitung(en)/Kabel durchzuführen. Der Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen der Erdgasanportleitung(en)/Kabel sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät

und Erdaustrub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Das vorhandene Geländeeiveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.

- Während der Bauphase darf/dürfen die Erdgasanportleitung(en) nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne dass sie z. B. durch Baggermatrassen gesichert worden ist/sind. Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgasanportleitung(en) nicht gefährdet wird/werden. An der/den Erdgasanportleitung(en) befinden sich Schilder/Plakate mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotentials.
- Für die Lage der eingetragenen Versorgungsleitungen wird keine Gewährleistung übernommen. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind lagentreue Bestandspläne bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen anzufordern.
- Innenhalb des Geltungsbereichs verläuft eine Versorgungsleitung des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbands (OOVW). Der dritte Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in Kreuzungsbereichen - überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
- 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.

© 2017 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

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 Örtlichkeit 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Nr. 55L "Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand" stimmt mit der Urschrift überein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 10 Nr. 1 BauGB	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maß- nahmen z. Schutz, z. Pflege o. zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 8 BauGB
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
Reine Wohngebiete (WR)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Dorfgebiete (MD)	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Mischgebiete (MI)	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
Kerngebiete (MK)	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
Gewerbegebiete (GE)	Landschaftschutzgebiet
Industriegebiete (GI)	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Sondergebiete, die d. Erholung dienen	Wasserflächen
Sonstige Sondergebiete	Umgrenzung von Flächen für d. Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nur für Regenrückhaltebecken)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 10 Nr. 1 BauGB	Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB
Offene Bauweise	Straßenverkehrsflächen
nur Einzelhäuser zulässig	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
nur Doppelhäuser zulässig	Straßenbegrenzungslinie
nur Hausgruppen zulässig	Öffentliche Parkfläche
Geschlossene Bauweise	Verkehrsberuhigter Bereich
Baulinie	Fuß- und Radweg
Baugrenze	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
abweichende Bauweise, Gebäude- längen bis ... m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO	z.B. Einfahrt
	z.B. Einfahrtsbereich
	z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche	Private Grünfläche
Spielplatz	Sportplatz
Parkanlage	Friedhof
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasser- beseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	Flächen für Aufschüttungen
Abwasser	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Gas	Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
Hauptversorgungs- und Haupt- abwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	Flächen für die Landwirtschaft
oberirdisch	Flächen für Wald
unterirdisch	Sonstige Planzeichen
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Geschossflächenzahl (GFZ)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten zu belastende Flächen
Grundflächenzahl (GRZ)	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
Baumaßenanzahl	Grenze des räumlichen Geltungs- bereichs des Bebauungsplans
II	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Bepflanzung o. d. Maßen der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
U	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
WO	LEK tags
als Höchstmaß	LEK nachts
GH	Lärmemissionskontingent, Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
Gebäudehöhe - als Höchstmaß	Sicherheitskreis der Bohrstellen Z19 & Z 25
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB	Richtungssektoren A / B / C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
Flächen für den Gemeinbedarf	Sportliche Zwecke, Generelle Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Veranstaltung	Feuerwehr
Schule	Desinfizierbare Gebäude und Einrichtungen
Kirchen und ähnliche Zwecke, Generelle Or- dnungseinrichtungen	Im Plan nicht enthalten
Im Plan enthalten	Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 55L

"Erweiterung Gewerbegebiet Mittelwand"

Entwurf

Stand: 17.12.2018

Diekmann • Mosebach & Partner Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40