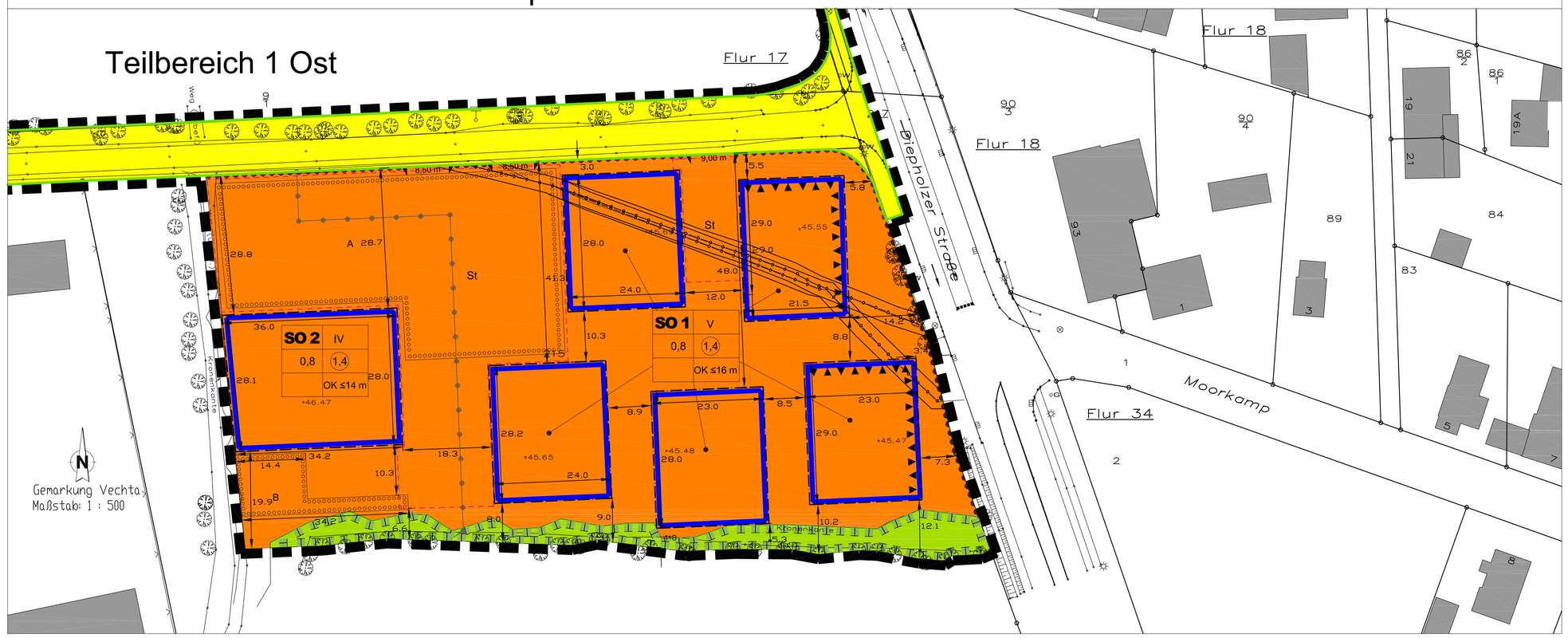
# KREISSTADT VECHTA
# Bebauungsplan Nr. 153
# "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße / Am Sternbusch"

## Teilbereich 1 Ost




### Textliche Festsetzungen

**Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**

1. Sondergebiet (SO) 1 - Studentenwohnanlage
   Zweckbestimmung: Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von Studentenwohnungen. Ausnahmsweise können Einrichtungen für die Hochschule untergebracht werden.
   (1) Zulässig sind
   - Wohnungen für Studenten, Lehramtspersonal, Doktoranten und Auszubildende.
   (1) Ausnahmsweise sind Einrichtungen für die Hochschule zulässig.

2. Sondergebiet (SO) 2 - Museum / Hochschule
   Zweckbestimmung: Das Sondergebiet 2 dient der Unterbringung von musealen, Verwaltungs- und Hochschul-Einrichtungen sowie für eine Betriebsleiter Wohnung und eine Hausmeisterwohnung.

   (1) Zulässig sind:
   - Museale Einrichtungen
   - Hochschuleinrichtungen
   - Verwaltungseinrichtungen
   - Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Hausmeister

3. Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze für Behinderte auch auf anderen als den dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

**Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen**
**gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO**

4. Höhe baulicher Anlagen
   (1) Die baulichen Anlagen dürfen im SO 1 eine Höhe von 16,00 m und im SO 1 eine Höhe von 14,00 m nicht überschreiten.
   Als Gebäudehöhe gilt das Maß zwischen dem gewachsenen Boden (Höhenpunkt im Baufeld - unterer Bezugspunkt) und dem obersten Punkt des Daches in Fassadenmitte gemessen.
   (2) Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

**Festsetzungen zu Verkehrsflächen**
**gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO**

5. Zu- und Abfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

**Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Pflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

6. Die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume hat wie folgt zu erfolgen:
   (1) Auf der Fläche A ist je angefangene 8 Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste (Kernartenliste) zu pflanzen (Pflanzqualitäten: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).
   (2) Auf der Fläche B ist je 100 qm befestigter Fläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß nachfolgender Pflanzliste (Kernartenliste) zu pflanzen (Pflanzqualitäten: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals).
   (3) Landschaftstypische Einzelgehölze entlang der Straße Am Sternbusch sind zu erhalten
   Die als zu erhaltende festgesetzten Einzelgehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Plangebiet vorzunehmen. Hierbei sind mindestens 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden. Während der Baumaßnahme sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
   Die Auswahl der Einzelgehölze sind der Kernartenliste Einzelgehölze zu entnehmen.
   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

### Kernartenlisten

Für die Gehölzanpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen (§ 40 Abs.4 BNatSchG) zu verwenden.

**Kernartenliste Einzelgehölze**

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

**Kernartenliste Gehölzanpflanzungen**

| Deutscher Name | Botanischer Name |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Haselnuß | Corylus avellanaArtengr. |
| Zweigriffeliger Weißdorn | Crataegus laevigata agg (oxyac.) |
| Eingriffeliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Gewöhnliche Esche | Fraxinus excelsior |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea (sessilifl.) |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Heckenrose | Rosa canina |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Gewöhnlicher Schneeball | Viburnum opulus |

Die Pflege der neu angelegten Anpflanzungen ist dauerhaft durch den Eingriffsverursachersicherzustellen.

**Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
**gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

7. Die Kronentraufbereiche des Waldrandes werden wie folgt geschützt:
   (1) Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Der Kronentraufbereich ist sukzessiv zu einem artenreichem Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist durch eine Initialsaat aus standortgerechter artenreicher Kräutermischung herzustellen. Der Krautsaum ist alle 2 Jahre, nicht vor dem 15. Juni, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Das Aufbringen von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Der Krautsaum ist in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß Ras-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

8. Festsetzungen zu den Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume
   (1) Innerhalb der sonstigen Sondergebietsfläche SO 1 sind in den dafür festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen für die **Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen**, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

| | Geschoss | Nordfassade | Ostfassade | Südfassade | Westfassade |
|---|---|---|---|---|---|
| Lärmpegel-bereiche (LPB) | EG | III | IV | - | - |
| | 1.OG | III | IV | - | - |
| | 2.OG | III | IV | - | - |
| | 3.OG | III | IV | - | - |
| | 4.OG | III | IV | - | - |

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Vechta zur Einsicht bereitgehalten.

### 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 (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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Artenschutz

Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten:

- **Baufeldräumung**: Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden), die zu einer Entfernung aller Brutmöglichkeiten und damit zu Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen können, müssen nach Abschluss der Brutsaison und vor Beginn der neuen Brutsaison der Vögel (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen, Beseitigung von Vegetationsstrukturen, oder das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- **Baufeldräumung:** Im Falle einer erforderlich werdenden Fällung von Höhlenbäumen für Fledermäuse (derzeit nicht vorgesehen), darf eine Fällung dieser Bäume lediglich im Zeitraum zwischen dem 01.11. bis 28.02. erfolgen. Auch werden dann aus artenschutzrechtlicher Sicht Ersatzmaßnahmen erforderlich, um die ökologische Funktion des Quartiers im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten (Anbringung von mindestens drei Fledermauskästen (Rundhöhlen) pro überplantem Höhlenbaum im engen räumlichen Zusammenhang zum Untersuchungsgebiet). Um eine Tötung von Individuen in möglicherweise besetzten Quartieren zu vermeiden, ist weiterhin im Vorfeld der Baumfällarbeiten durch eine fachkundige Person für Fledermäuse (Fledermausspezialisten) eine Kontrolle der festgestellten Bäume mit Quartierpotenzial (s. Ergebniskarte und Abbildungen in Dense 2019) mittels Hubsteiger oder Baumkletterer durchzuführen. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse gefunden werden, muss mit der Fällung gewartet werden bis die Tiere das Quartier von selbst verlassen haben. Sofern bei der Kontrolle eine Winterquartierfunktion nachgewiesen wird, werden weitere CEF- Maßnahmen erforderlich. (Aufhängen von fünf Winterschafkästen im engeren Umfeld). Wenn eine Vorab-Kontrolle nicht möglich ist, sollte der Baum bzw. der entsprechende Stammabschnitt im Beisein eines Fledermausspezialisten so gefällt werden, dass er vorsichtig mittels Greifbagger o. ä. abgelegt werden kann und eine Untersuchung der verdächtigen Struktur durch einen Fachmann erfolgen kann.
- Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen sowie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der versiegelten Flächen hinausgehen, ist zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit HSE/T-Lampen erfolgen, Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Der angrenzende Gehölzbestand sowie der Waldrand sollte nicht beleuchtet 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 Stadtplanung, Bauordnung und Landschaftsplanung der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

### PRÄAMPEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vechta am ..... den Bebauungsplan "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/Am Sternbusch" bestehend aus der Planzeichnung, sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Vechta, .....  .....
(Siegel)  Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)
Maßstab 1 : 5.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung

Herausgeber:

Die Planunterlage entspricht dem Liegenschaftskatasters und weist die 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.

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch" wurde ausgearbeitet vom Büro für Stadt- u. Landschaftsplanung
Burgdorf, .....

.....
Dipl.-Ing. A.Haacke
(Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ....., ortsüblich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht.

Vechta, .....  .....
Im Auftrage

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen u. waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Vechta, .....  .....
Im Auftrage

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauunsplan Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Straße/Am Sternbusch" 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 des Bebauungsplan Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ....., im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. § 22 BauGB

Vechta, .....  ..... Der Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 153 "Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str./Am Sternbusch" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht. § 215 Abs. 1 Nr. 24 u. § 8 BauGB

Vechta, .....
.....
Der Bürgermeister

### 6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädl. Umwelteinwirkungen

Grenze des räumlichen Geltungs-bereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

### 7. Nachrichtliche Übernahmen

Erdölleitung der Firma Exxon mit Schutzstreifen

### Baumstandorte (Ohne Festsetzungscharakter)
### Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise

Flurstücksgrenze

22 Flurstücksnummer

Abgemarkter Grenzpunkt

Höhenpunkt

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(BauNVO von 1990, Planzeichenverordnung 90)

### 1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

SO 1 — SO 1 Studentenwohnanlage
SO 2 Museum / Hochschule

### 2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,4 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Ein bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Ein und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein und Ausfahrt

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a BauGB

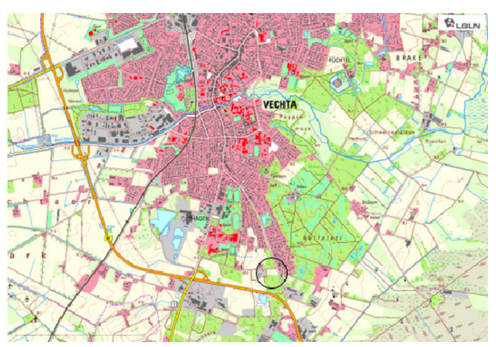
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

# KREISSTADT VECHTA
# Bebauungsplan Nr. 153
"Wohnen und Kultur an der Diepholzer Str. / Am Sternbusch"

## Teilbereich 1 Ost




Satzungsbeschluss
Stand: 17. Februar 2020

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. A. Haacke + 31303 Burgdorf + tel 05136-392135 + mail@bgs-info.de