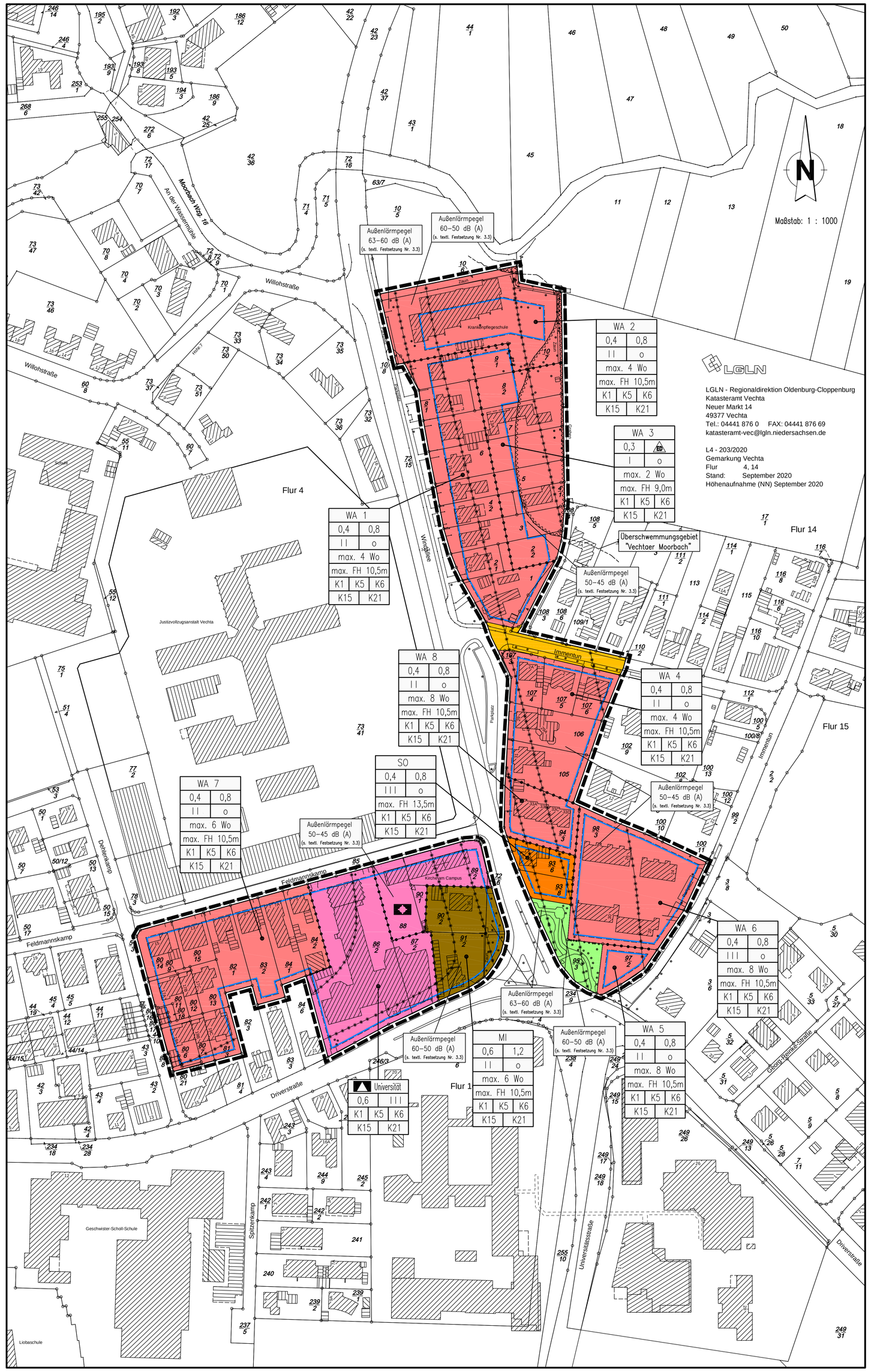

LGLN – Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14
49377 Vechta
Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69
katasteramt-vec@lgln.niedersachsen.de

L4 - 203/2020
Gemarkung Vechta
Flur 4, 14
Stand: September 2020
Höhenaufnahme (NN) September 2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 12 ff BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 8 gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Mischgebiete MI gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO
Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

SO - Zweckbestimmung Studentenwohnanlage gemäß §11 Abs.2 BauNVO
Gemäß der Zweckbestimmung dient das Sondergebiet 1 der Unterbringung von Studentenwohnungen. Zulässig sind Wohnungen für Studenten, Lehrmittelpersonal, Doktoranten und Auszubildende, Ausnahmsweise sind Einrichtungen für die Hochschule zulässig. Ausnahmsweise können Einrichtungen für die Hochschule untergebracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten begrenzt. Die maximal zulässigen First- bzw. Gebäudehöhen dürfen durch technisch bedingte Anlagen geringfügig überschritten werden.
Die festgesetzten Traufenhöhen gelten nicht für untergeordnete Nebengiebel, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.
Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Als Traufenhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

2.2 Sockelhöhe (§0 Abs.1 BauGB, §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO, §18 Abs.1 BauNVO)
Die Sockelhöhe des Gebäudes (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Vor Beginn der Baumaßnahme müssen die NH-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

2.3 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstandsbereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen und zu der Grünfläche, die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen - unzulässig.

2.4 Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 u. WA 4 ist pro 150 qm (TG-Bonus: 125 qm) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig; pro Wohngebäude sind maximal vier Wohnungen zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind pro 150 qm (TG-Bonus: 125 qm) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig; pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und im Mischgebiet ist pro 150 qm (TG-Bonus: 125 qm) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig; pro Wohngebäude sind maximal sechs Wohnungen zulässig

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 8 ist pro 100 qm (TG-Bonus: 75 qm) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig; pro Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen (vier Wohnungen pro Einzelhaus, zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte oder zwei Wohnungen pro Reihenhausschiene) zulässig.

3. Immissionsschutz - Verkehrslärm

3.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. Innerhalb der überbaubaren Flächen der Plangebiete werden maßgeblich Außenlärmpegel von 56 dB (A) ≤ La ≤ 75 dB (A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die genannten Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße in 5 dB-Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB (A)	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R´w,ges der Außenbauteile in dB (A)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Die oben in der Tabelle aufgeführten oder alternativ dezibelgenau berechneten Bau-Schalldämm-Maße dürfen vom Bau-Schalldämm-Maße der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 (Stand 2018) nicht überschritten werden.

3.2 Außenwohnbereiche in Allgemeinen Wohngebieten/ Mischgebieten
Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 70 dB(A) bis 60 dB(A) geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 [3] eingehalten werden.
Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) bis 55 dB(A) geplant werden, sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien) so zu planen, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1 [5] eingehalten werden.
Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

3.3 Schallschutz von Schlafräume in Allgemeinen Wohngebieten/ Mischgebieten
In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten.

S1 Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von 63 bis 60 dB (A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Raumineren nicht überschritten wird.

S2 Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von 60 dB(A) bis 50 dB(A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Raumineren nicht überschritten wird.

S3 Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) bis 45 dB(A) nachts sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, sodass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Raumineren nicht überschritten wird.

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

Kompensationsmaßnahmen

K 1 Behandlung des Oberbodens
Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend abzuschieben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zu mindestens ein Drittel innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.
Weiter sind folgende DIN-Normen anzuwenden:
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
- DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial

K 5- Ausschluss von Kies- und Steinbeeten
Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Vorgärten (bei Neuanlage) der allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

K 6 - Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen
Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Die für Einzelbaum - und Gehölzanpflanzungen zu verwendenden Arten sind den Kernartenlisten Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen entnehmen.

K 15 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Fledermausquartieren
Großraumsommerhöhre
Bei Abriss von Bestandsgebäuden sind am Neubau zwei künstliche Fledermausquartiere, insbesondere für Baum bewohnende Fledermausarten, anzubringen
Durchführung:
- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Einzelbäumen z.B. der Schwegler oder vergleichbaren vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein müssen
- Anbringen von künstlichen Ersatzquartieren (Sommer- bzw. Ganzjahresquartier) für gebäudebewohnende Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des WA 2

K 21 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Sperlingskoloniehäusern
Verwendung artspezifischen Nistkästen für den Feldsperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm. An den freistehenden Außenwänden von Neubauten werden insgesamt 2 Sperlingskoloniehäuser der Marke Schwegler 1SP oder ähnlich angebracht. Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen (außerhalb der Brutzeit). In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung.

Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen

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

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 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
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten zu gewährleisten. Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb des Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen der Bäume, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Werden besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermausnischen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen, im Oktober ist die Wochenstubengesellschaften aufgelöst und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Solchen Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Zum Ausschluss der Verbotstatbestand nach §44 (1) BNatSchG aufgrund der Nutzung des KITA-Gebäudes durch die Zwergfledermaus bei einem geplanten Abriss der Kita zwingend eine Umweltbaubegleitung sowie ein vorheriges Absuchen nach Quartieren erfolgen muss. Umfang und Ergebnis der Umweltbaubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll zu dokumentieren und die Maßnahmenberichte sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Hochwasserschutz
Nachrichtlich ist das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Vechtaer Moorbach" dargestellt (erster Gültigkeitstag 01.12.2014). Die Verbotstatbestände des §78 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten. Damit ist die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

IV) HINWEISE

Oberflächenentwässerung
Bei einer zusätzlichen Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung ist die Grundstücksentwässerung in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Freihaltung der Sichtdreiecke
Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

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

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.

V) Örtliche Bauvorschriften

Grundstückseinfriedung
Es wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis maximal 0,80 m zulässig sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass z.B. durch hohe Sichtschutzzäune oder hohe Mauern entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ortstypischen Bebauung gestört wird. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.

Vorgärten
Aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für Avifauna etc.) sind die Vorgärten im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

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. 181, 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. 181 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) 2013
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Bauliche Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2020). 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.

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 ..... 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 15 BauNVO

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- DO Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO

- (z.B. 0,8) Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2 Wo Max. 2 Woh. pro Gebäude zulässig
- FH Firsthöhe - als Höchstmaß
- TH Traufhöhe - als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe - als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis ..... m sind zulässig, Abstände richten sich nach § 7 NBauO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Universität
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- 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. Einfahrt
- z.B. Einfahrtsbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- R Naturschutz-gebiet
- L Landschafts-schutzgebiet

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasser-flächen
- Umgrenzung von Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Gas

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Ablagerungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch
- unterirdisch

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- 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
- Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen
- Im Plan nicht enthalten
- Im Plan enthalten

Zeichenerklärung zur Planunterlage

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

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 181

"Östlich Windallee und südlich Feldmannskamp"

Stand Februar 2021
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Schnittkante