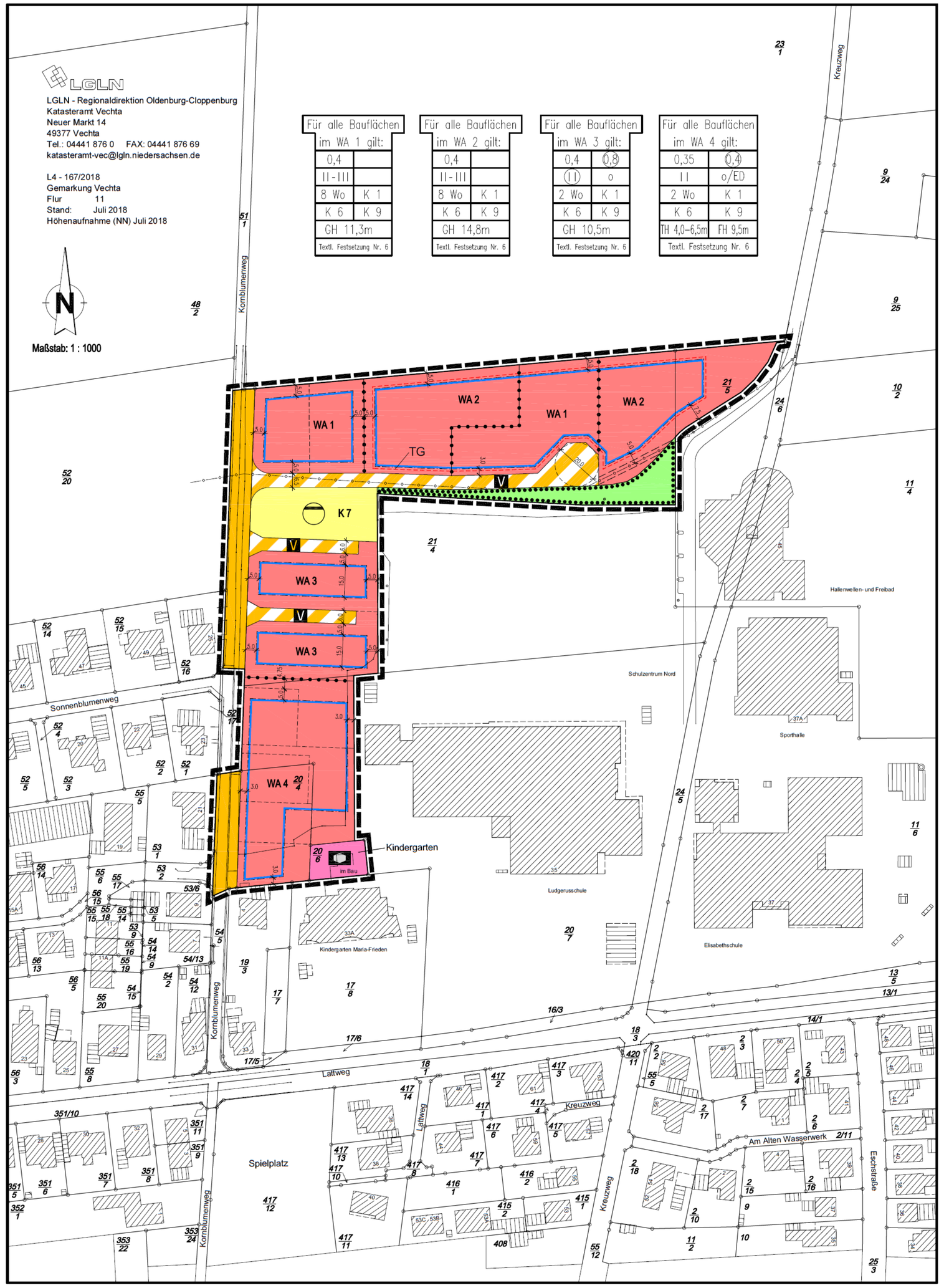


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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 Nebengebäude, 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 der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses)
Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) sollte maximal 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Höhe der fertiggestellten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta zu erfragen.

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.

4. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind pro 150 qm (125qm - TG Bonus) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig; pro Wohngebäude sind maximal acht Wohnungen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind pro 200 qm Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig; pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen (zwei Wohnungen pro Einzelhaus, zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte oder zwei Wohnungen pro Reihenhausscheibe) zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Zur Erschließung der Grundstücke im Wohnbaugrundstück eine Grundstückszufahrt von max. 4m Breite vom Komblumenweg bzw. der Planstraße zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 - 2,0 m zulässig. Somit ist eine sparsame Erschließung gewährleistet. Die zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beiträgt. Des Weiteren wird der Verlust von Straßenbegleitgrün und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum möglichst gering gehalten.

6. Geh-, Fahr und Leitungsrechte - Private Verkehrsflächen
Für die privaten Straßenflächen werden weiterhin Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die entsprechende Nutzung dauerhaft sicherzustellen. Zudem wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Träger der Ver- und Entsorgung festgesetzt damit Rettungs- und Ver-/ Entsorgungsfahrzeuge ohne zu wenden durch das Plangebiet fahren können.

7. Anlagen für die Breitbandversorgung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Mit den Hausanschlussleitungen für Ver- und Entsorgung, ist ein Mikrorohr (HDPE32) für die Versorgung des Gebäudes mit Lichtwellenleitern zu verlegen.

8. Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB
Sportlärm
An Fassaden, an denen der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 50dB innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten überschritten wird, ist der Verzicht auf schutzbedürftige Räume oder auf zu öffnende Fenster von gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen, einzuhalten. Alternativ sind fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen.
Freizeitlärm
An Fassaden, an denen der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40dB zur Nachtzeit überschritten wird, ist der Verzicht auf schutzbedürftige Räume oder auf zu öffnende Fenster von gemäß DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen, einzuhalten. Alternativ sind fensterunabhängige Lüftungssysteme einzubauen bzw. die schutzbedürftigen Räume auf die der Emissionsquelle abgewandten Seite zu legen.

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

Kompensationsmaßnahmen

K 1 - Behandlung des Oberbodens
Vor Beginn aller Erdarbeiten ist der Oberboden auf den betroffenen Flächen entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben. Eine Zwischenlagerung ist in flachen Mieten vorzunehmen. Der anfallende Oberboden ist zumindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.

K 6 - Anlage von Obstgehölzen auf den Baugrundstücken
Je Baugrundstück sind zwei heimische Obstgehölze anzupflanzen.
Durchführung:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzung von 5-10-jährigen Halbstämmen
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
- Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Obstgehölze zu entnehmen

K 7 - Anlage von periodisch vernässten Stillgewässern
Die Herstellung von periodisch vernässten Stillgewässern zur Oberflächenwasserversickerung mit gedrosseltem Überlauf an einen öffentlichen Kanal/öffentlichen Wasserzug hat wie folgt zu erfolgen.
Durchführung:
- Schaffung von Becken/Mulden/Gräben zur Regenwasserversickerung
- Anfallender Oberboden ist wiederzuverwenden
- Ausbau und Abfuhr von evtl. wasserundurchlässigen Materialien
- Verschließen von evtl. vorhandenen Drainagen
- Der Überlauf ist mit einer Drosselungsvorrichtung zu versehen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 1 Jahr

K9 - Als Einfriedung
Auf den Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.

Kernartenlisten

Kernartenliste Einfriedungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum Vulgare
Schwarzdorn	Prunus spinose

Kernartenliste Obstgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Walnuss	Juglans regia	3 xv.,D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
Apfel „Schöner aus Lutten" „Ostfriesischer Strieling" „Pannemanns Tafelapfel" „Groninger"	Malus sylvestris	3 xv.,D.B. 150 - 200 Halbstamm 5 - 10 jährig
Kirsche „Oktavia" „Regina" „Valeska"	Prunus avium L.	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
Zwetsche Borsumer „Zwetsche"	Prunus domestica	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
Birne „Neue Poiteau" „Gellerts Butterbirne" „Conference"	Pyrus communis	3 xv.,D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig

III) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Artenschutz
Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten:
- Zur Vermeidung einer direkten Zerstörung von Nestern ist die Beseitigung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode in der Zeit vom 01. März bis 15. Juli durchzuführen.

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.

Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.

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.

IV) HINWEISE

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.

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

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

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 gem. § 84 NBauO

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 (siehe Kap. 5.8).

Ausschluss von Kies- und Steinbeeten
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. 169, 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. 169 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 Juli 2018). 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 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baulinie
- Baugrenze
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich

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 für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch
- unterirdisch

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Abwasser (Regenrückhaltung)

Zeichenerklärung zur Planunterlage
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Geplante Grundstücksgrenze

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- TG Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- 2 Wo Max. 2 Woh. pro Gebäude zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH Firsthöhe - als Höchstmaß
- TH Traufhöhe - als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe - als Höchstmaß

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kindergarten

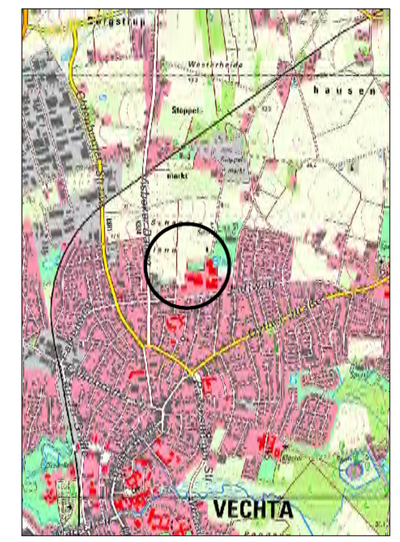
- Im Plan nicht enthalten
- Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 169

"Wohngebiet östlich des Kornblumenweges"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB"



Stand Juni 2021
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Schnittkante