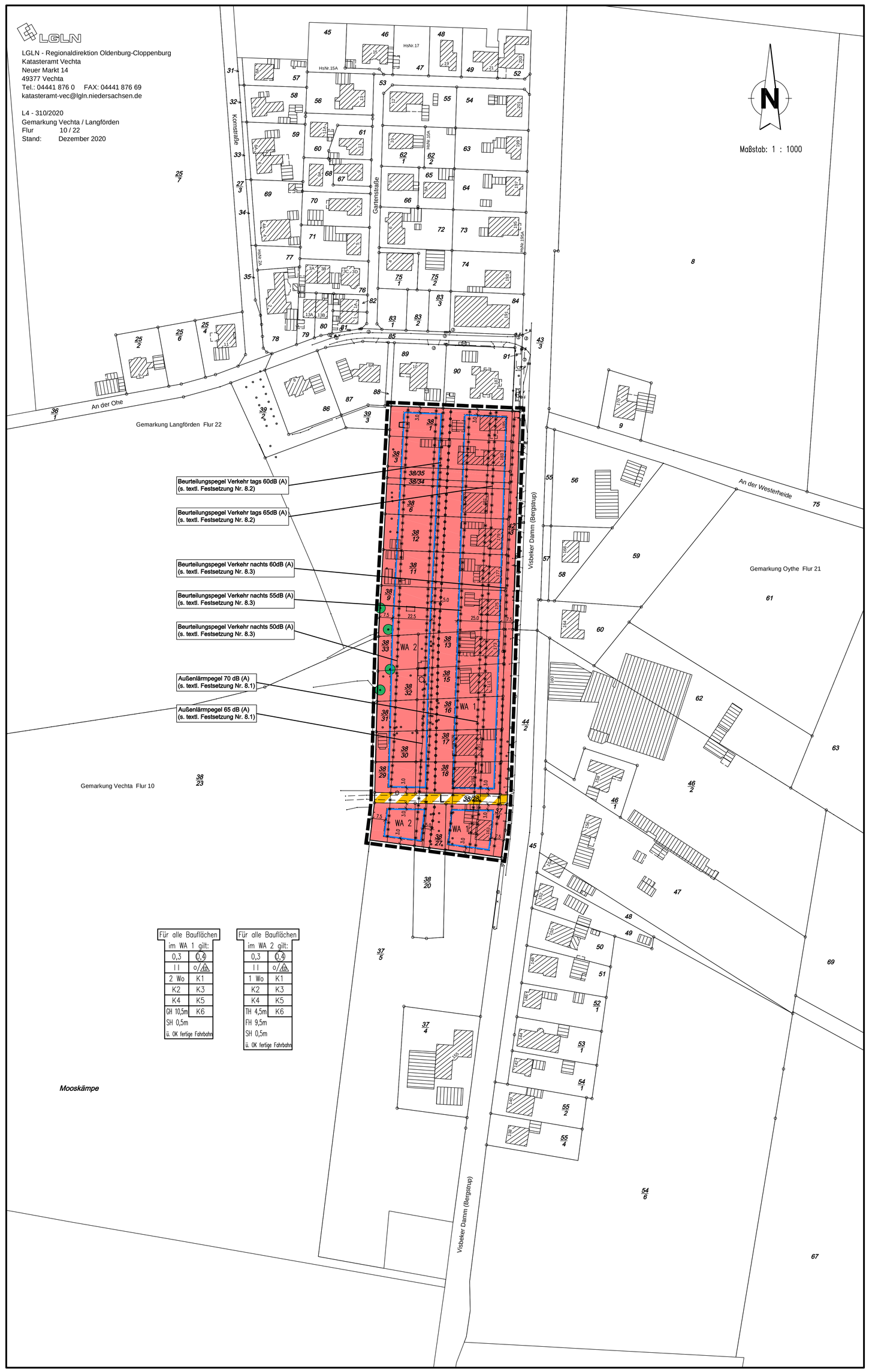


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 187 „Wohngebiet westlich des Visbeker Damms“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

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

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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 technische Anlagen geringfügig überschritten werden.

Die festgesetzten Traufhöhen 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 „Visbeker Damm“, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- bzw. Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.

Die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

3. Sockelhöhe (§ 9 Abs.1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohdußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße „Visbeker Damm“ liegen.
Vor Beginn der Baumaßnahme müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

4. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedung und Kinderspielflächen - ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist pro 200 m² Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist pro 400 m² Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

6. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Größe von maximal 0,5 überschritten werden.

7. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von Max. 4,0 m zulässig.

Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 - 2,0 m zulässig.

8. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen.

Innerhalb der überbaubaren Flächen werden Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A) auf Höhe des am stärksten belasteten 3. Obergeschosses erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die genannten Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

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

Zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämm-Maße durch die Betrachtung der Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen für das am stärksten belastete 3. Obergeschoss kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß DIN 4109 (Stand 2018) zulässige dezibelgenaue Berechnung der Außenlärmpegel bei der Bestimmung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zugrunde gelegt werden.

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

8.2 Schutz der Außenwohnbereiche:

In Bereichen innerhalb der überbaubaren Flächen, für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von > 65 dB(A) im Tagzeitraum prognostiziert wurde, müssen Außenwohnbereiche vermieden werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der überbaubaren Fläche sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sowie nach Erfordernis durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des Orientierungswertes von > 60 und < 65 dB(A) im Tagzeitraum nach DIN18005 gewährleisten zu können. Durch Anordnung auf der lärmabgewandten Seite kann ein um 5 dB vermindernder Beurteilungspegel angesetzt werden.

Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) innerhalb der überbaubaren Fläche sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sowie nach Erfordernis durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des Orientierungswertes von > 55 und < 60 dB(A) im Tagzeitraum nach DIN18005 gewährleisten zu können.

8.3 Schutz der Schlafräume:

In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ein Schallpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung (z. B. Lüftungsanlage) zu gewährleisten. Dies ergibt sich aus den Anforderungen der DIN 4109.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche, in denen ein verkehrsbedingter Beurteilungspegel von > 45 und < 50 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind entweder zur lärmabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Zukünftige Schlafräume innerhalb der überbaubaren Fläche, in denen ein verkehrsbedingter Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind vornehmlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.

Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

II) Kompensation

K1 - 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 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

K2 - Anlage von Obstgehölzen auf den Baugrundstücken

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
Durchführung:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzungen von 5 - 10-jährigen Hälbstämmen
- 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.

K3 - Einfriedung

Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.

K4 - Maßnahmen des Artenschutzes - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerhöhre

An den Neubauten wird jeweils ein künstliches Fledermausquartier, insbesondere für gebäudebewohnende Fledermausarten, angebracht.
Durchführung:
- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier), z.B. Schwegler oder ähnlich

K5 - Ausschluss Verwendung von Nadelgehölzen

Bei der Neuanlage von Hausgärten sind keine Nadelgehölze zu verwenden. Die für Einzelbaum- und Gehölzanpflanzungen zu verwendenden Arten sind der Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen zu entnehmen.

K6 - 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.

Alle im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB den Grundstücken zugeordnet.

Hinweis: Den Verteilungsschlüssel regelt die Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a-c BauGB vom 27.9.2004.

Kernartenlisten

Kernartenliste Einzelgehölze und Gehölzanpflanzungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Haselnuß	Corylus avellana
Artengr. 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

Kernartenliste Obstgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Walnuss	Juglans regia	3 xv.,D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10 jährig
Apfel „Schöner aus Lutten“	Malus sylvestris	3 xv.,D.B. 150 - 200 Halbstamm 5 - 10 jährig
„Ostfriesischer Strietbing“ „Pannemanns Tafelapfel“ „Groninger“		
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

Kernartenliste Einfriedung

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzdorn	Prunus spinosa

III) Nachrichtliche Übernahme/ Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten 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.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

Artenschutz

Baufeldräumung: 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 allgemeinen Brut,-Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.
Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.
Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Abbruch und Umbau: Der Abbruch oder die 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. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten 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.

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.

DIN-Normen

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

Ordnungswidrigkeiten

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

1. Grundstückseinfriedung

Als Grundstückseinfriedung sind entlang des Visbeker Damms feste Einfriedungen bis maximal 1 m Höhe zulässig.

2. Vorgärten

Die Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

3. Dachformen

Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm zulässig. Die Dachneigung wird dabei zwischen 30 und 48 Grad festgesetzt. Flachdachanteile des Baukörpers dürfen maximal ¼ der Grundfläche des Hauptbaukörpers betragen.

4. Regenwasser auf den Grundstücken

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist über Mulden aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

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. 187, 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. 187 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 Dezember 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. 2 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

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

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

- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H 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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg
- L Landwirtschaftlicher Weg

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

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität
- Gas

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

- oberirdisch
- unterirdisch

Zeichenerklärung zur Planunterlage

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

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

- 0,6 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- 2 Wo Max. 2 Woh. pro Gebäude zulässig
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Firsthöhe - als Höchstmaß
- TH Traufhöhe - als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe - als Höchstmaß
- SH Sockelhöhe - als Höchstmaß

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

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

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Naturschutzgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- Landschaftsschutzgebiet

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

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

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

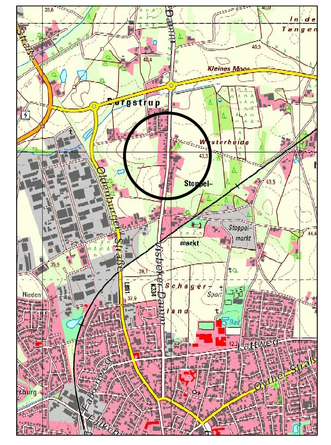
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Angrenzende Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereichen
- Im Plan nicht enthalten
- Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 187

"Wohngebiet westlich des Visbeker Damms"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Stand Januar 2022
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Schnittkante

Schnittkante