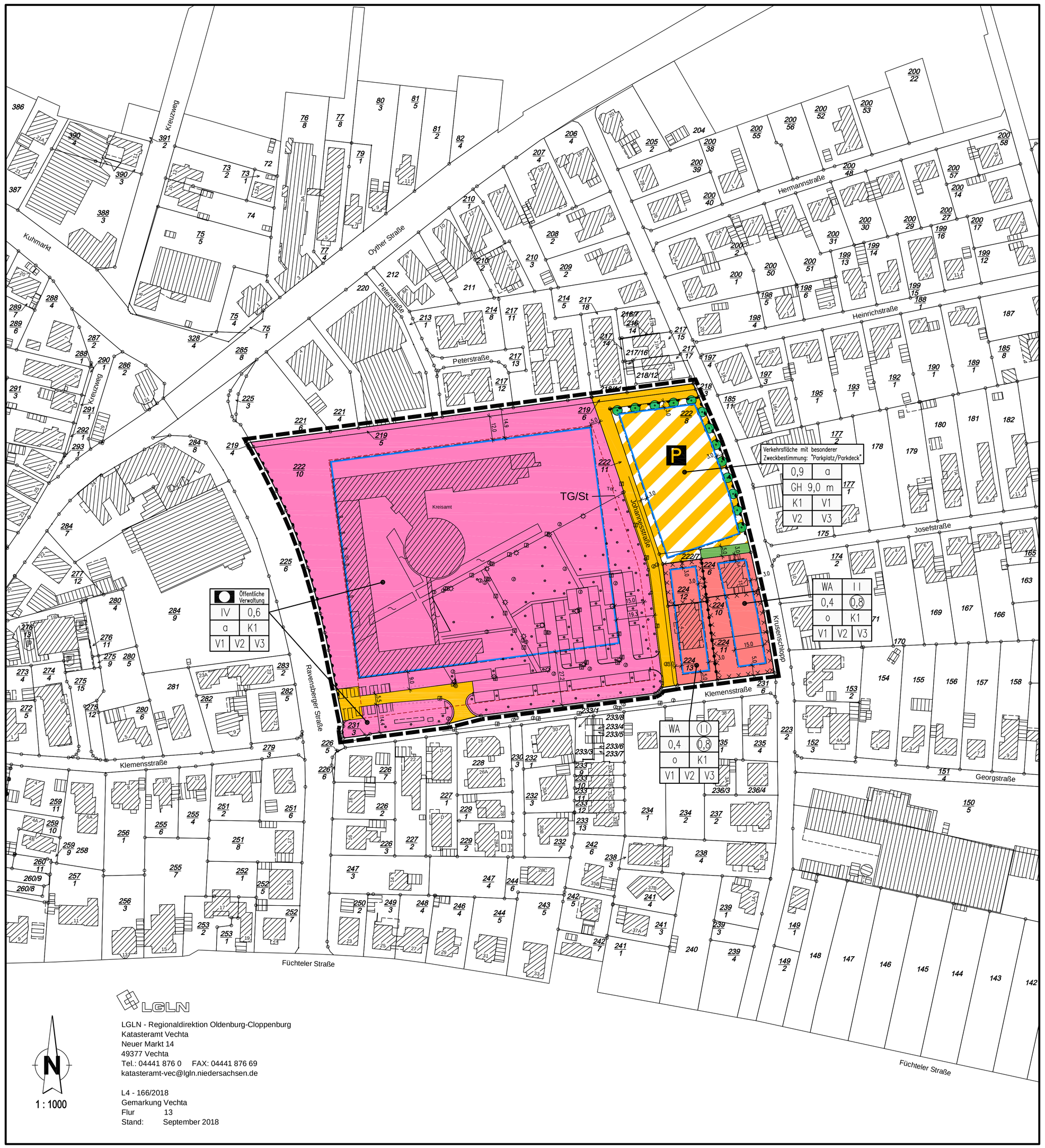


LGLN - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14
49377 Vechta
Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69
katasteramt-vec@lgln.niedersachsen.de

L4 - 166/2018
Gemarkung Vechta
Flur 13
Stand: September 2018

I. Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 64 - 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung gem.§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (5-6) BauNVO

1.1. Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung" sind zulässig:
- öffentliche Verwaltung

1.2. Allgemeines Wohngebiet gemäß 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1.1. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sowie § 16 (6) BauNVO
Die Gebäude (GH) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage. Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Der obere Bezugspunkt (Gebäude Höhe) definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
2.1.2. Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz/Parkdeck" festgesetzten Fläche, sind ausnahmsweise Überschreitungen von der hier festgesetzten maximalen Höhe, von 9,0 m um bis zu 2,0 m für untergeordnete Bauteile, wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie oder Lüftungsanlagen zulässig.
2.2. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind Gebäudelängen von über 50,0 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach § 7 der Niedersächsischen Bauordnung.

3. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

3.1. Straßenverkehrsflächen
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz/Parkdeck"
Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz/Parkdeck" wird als Fläche für das Parken von Fahrzeugen (Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse) festgesetzt. Auf dieser Fläche ist die Herstellung von Stellplätzen, Garagen und Garagengeschossen mit den zugehörigen Nebenanlagen und Grünflächen auf mehreren Ebenen gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig

4. 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 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.

5. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind je 150 qm Baugrundstück maximal eine Wohnung und maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Zur Erschließung der Wohnbaugrundstücke ist pro Grundstück eine Grundstückszufahrt von max. 4,0 m Breite von der Straße zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5 - 2,0 m zulässig.

7. Archäologischer Überprüfungsbereich
Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten ist sich bezüglich einer Archäologischen Untersuchung, mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalschutz abzustimmen.

8. Regenwasser
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verunreinigte 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.

II. Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen

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 zu mindestens einem Drittel innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden.

V1 - Terminierung von Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten
Vermeidungsmaßnahme V1:
Evtl. notwendige Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie Gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

V2 - Kontrolle von Bäumen und Gebäuden vor Fäll-, und Abrissarbeiten
Vermeidungsmaßnahme V2:
Unmittelbar vor Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.

V3 - Reduzierung von Gehölzeinschlägen
Vermeidungsmaßnahme V3:
Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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. Meldepflicht 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 andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehenden die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN); Regionaldirektion Hamel-Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz
Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:
Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Ausmaß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.
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. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutz-rechtliche 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. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten 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 Fledermaushöhlen 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.
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."

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 ausgeübt 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.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64, 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.64 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 September 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

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a – abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig, Abstände richten sich nach § 7 NBauO
- o – Offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

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

- Abwasser (Regenrückhaltung)

Zeichenerklärung zur Planunterlage

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 – Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Im Plan nicht enthalten
- Im Plan enthalten

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

- 0,8 – Geschossflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 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
- Öffentliche Verwaltung
- Sportlichen 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 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Anpflanzung Bäume
- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

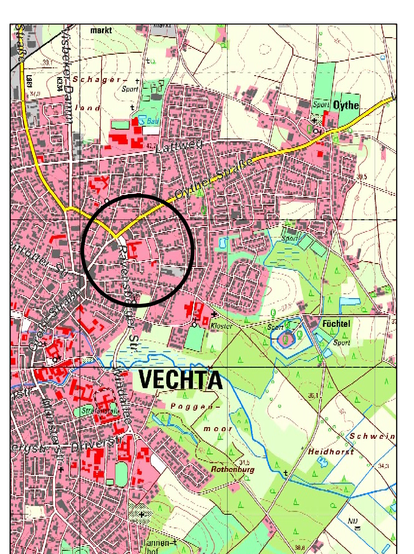
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Angrenzende Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- TG/St – Tiefgarage/Stellplätze
- Archäologischer Überprüfungsbereich

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 64

1. Änderung

"Ravensberger Str./Krusenschlopp"



Stand Februar 2022
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung

Schnittkante

Schnittkante