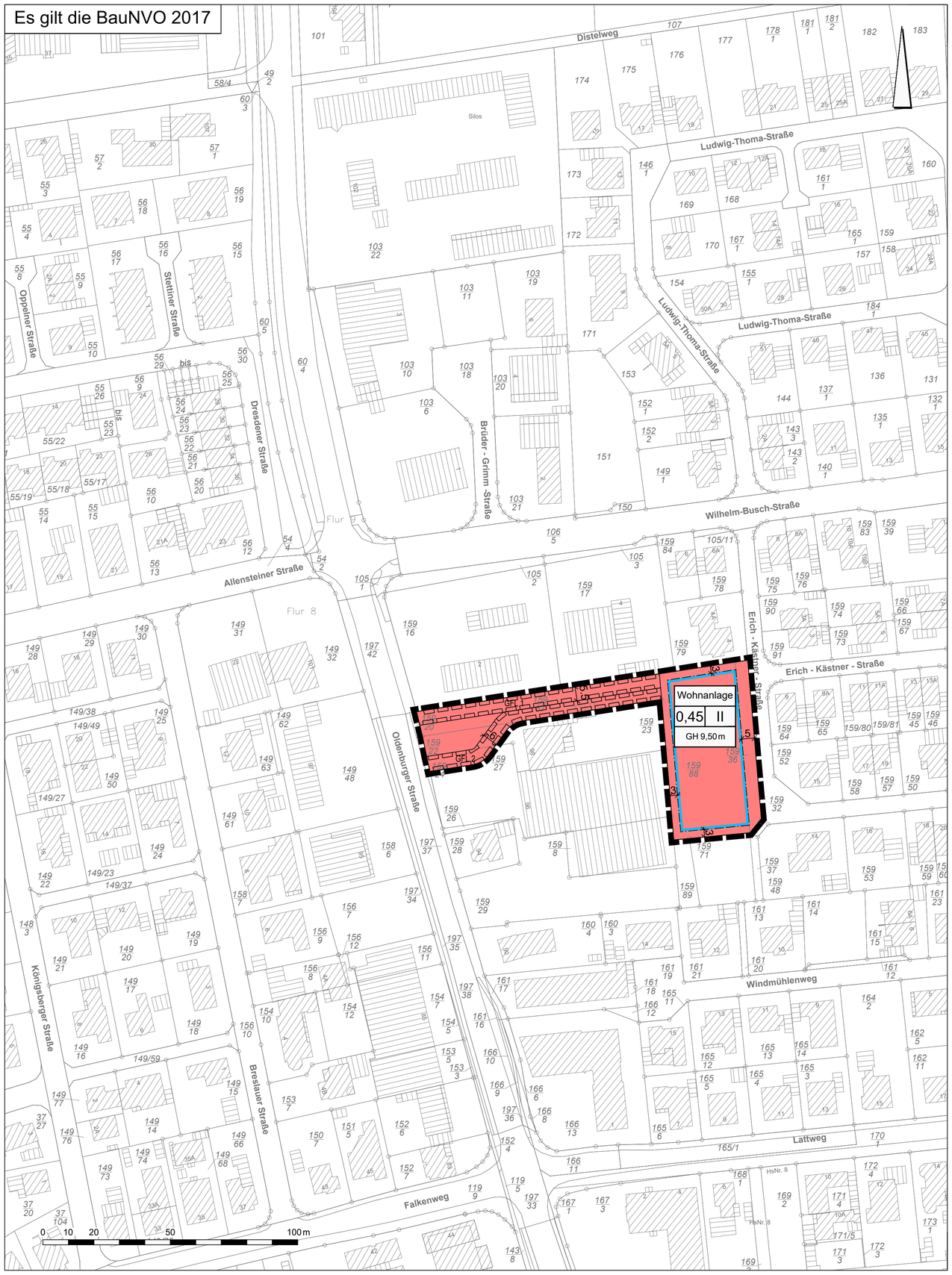
Es gilt die BauNVO 2017



Textliche Festsetzungen

1. **Art der Nutzung**

   Innerhalb des festgesetzten Baugebiets mit der Zweckbestimmung **„Wohnanlage“** sind bis zu 11 Wohnungen zulässig.

   Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Nutzungen nur im Zusammenhang mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag zulässig sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

   Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) um 50 von Hundert überschritten werden.

3. **Höhe baulicher Anlagen**

   Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Antennen sowie für technische Anlagen wie Fahrstuhlschächte u.ä..

   Unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhen ist die Oberkante zur Erschließung des Baugrundstücks zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Erich-Kästner-Straße) (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).

4. **Geh- Fahr und Leitungsrechte (GFL)**

   Das gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ausgewiesene Geh- Fahr und Leitungsrecht dient der Erschließung des Plangebiets für den Baustellenverkehr, der Anlieger sowie der Versorgungsunternehmen.

   Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB besteht das Geh- und Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 nur bis zur Fertigstellung des 2. Teilbereichs (entlang der Oldenburger Straße).

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet

Altablagerungen

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

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 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 der 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 die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölz-brüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu über-prüfen.

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).

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Vechta den Bebauungsplan Nr. 178 - Teilbereich 1B, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta, ...

(Siegel)

..... Bürgermeister

..... Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 178 - Teilbereich 1B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage

Kartengrundlage: .....

Maßstab: .....

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. September 1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich 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.

Vechta, ...

Vermessungs- und Katasterbehörde
Oldenburger Münsterland
Katasteramt Vechta

..... Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von .....

Oldenburg, den .....

..... 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 Einschränkung 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 Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, ...

..... Unterschrift

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Vechta, ...

..... Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Vechta, ...

..... Unterschrift

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Vechta, ...

..... Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- Wohnanlage ●
- Reine Wohngebiete ○
- Allgemeine Wohngebiete ○
- Dorfgebiete ○
- Mischgebiete ○
- Kerngebiete ○
- Eingeschränkte Gewerbegebiete ○
- Industriegebiete ○
- Sondergebiete, die der Erholung dienen ○
- 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 zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○

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

- Straßenverkehrsflächen ○
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ○
- Straßenbegrenzungslinie ○
- P Öffentliche Parkfläche ○
- F+R Fuß- und Radweg ○
- Bushaltestelle ○

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 ○

Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise

- 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

- (0,8) Geschossflächenzahl ○
- 0,4 Grundflächenzahl ●
- BMZ 3,0 Baumassenzahl ○
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ●

Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt

- GH 9,50 m Gebäudehöhe - als Höchstmaß ●
- TH ..... m Traufhöhe - 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 ○
- Schule ○
- Post ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Feuerwehr ○

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

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

- Wasserflächen ○
- R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) ○

Flächen f. 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 Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für Wald ○

Sonstige Planzeichen

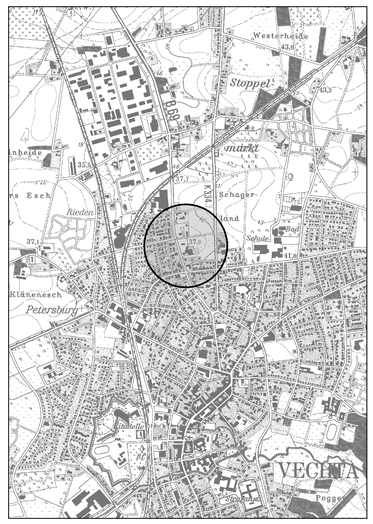
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ●
- St Stellplätze ○
- Tg Tiefgaragen ●
- F Feuerwehraufstellflächen ○
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger ●
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ●
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ○

- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 178 - TEILBEREICH 1B

"Wohnprojekt zwischen Oldenburger-, Wilhelm-Busch- und Erich-Kästner-Straße"



im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
Stand: Mai 2022

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg
Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de