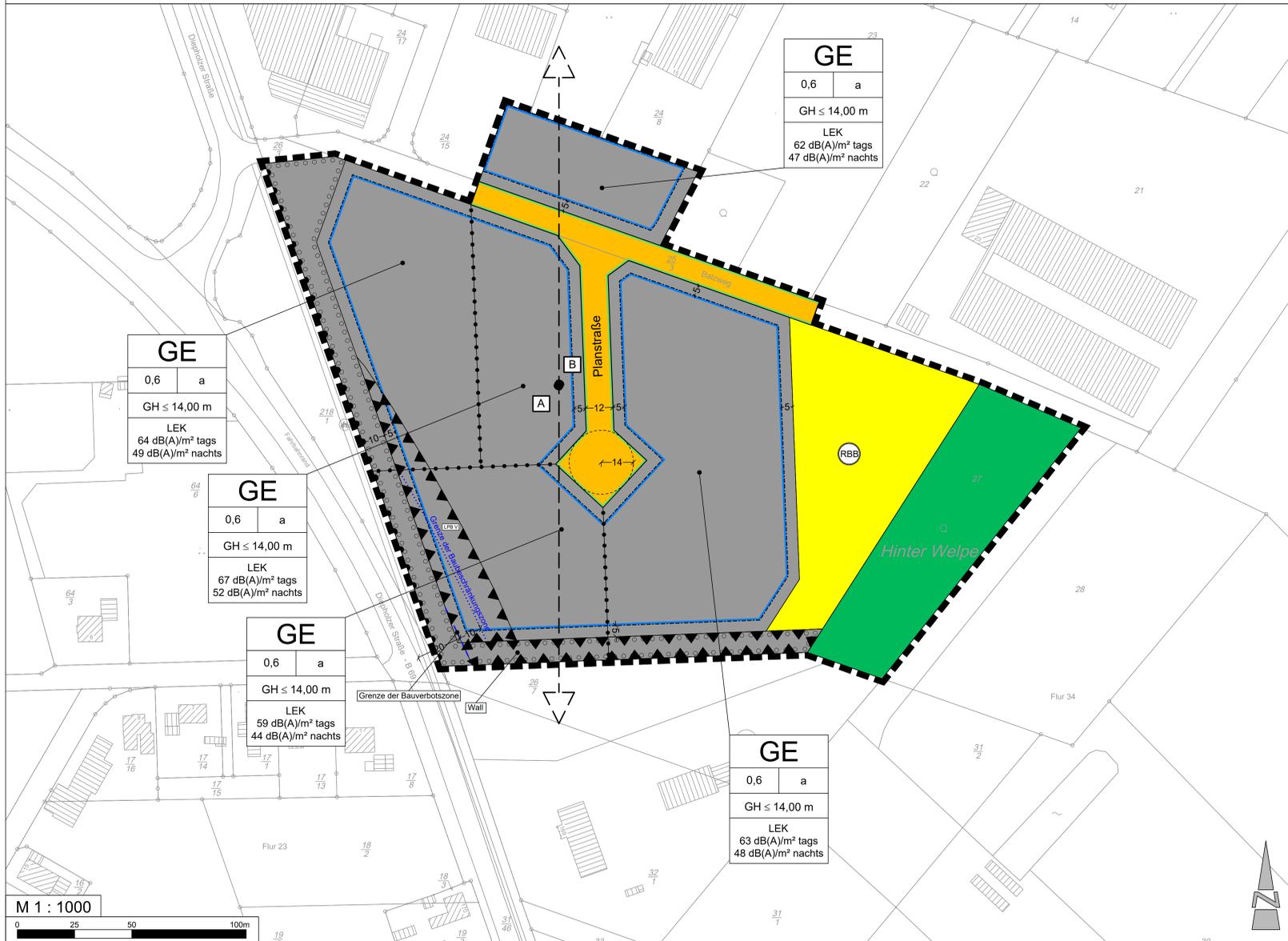


Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges"

01.09.2022



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) in der jeweils aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Vechta am den Bebauungsplan Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta,
(Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach (Stand von). 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, den
(Siegel) Katasteramt Vechta

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta,
(Siegel) Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Vechta,
(Siegel) Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta,
(Siegel) Der Bürgermeister

BEGLAUBUNG
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges" stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta,
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Kleinsiedlungsgebiete (WS)
 - Reine Wohngebiete (WR)
 - Allgemeine Wohngebiete (WA)
 - Dorfgebiete (MD)
 - Mischgebiete (MI)
 - Kerngebiete (MK)
 - Gewerbegebiete (GE)
 - Industriegebiete (GI)
 - Sondergebiete, die d. Erholung dienen
 - Sonstige Sondergebiete

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - abweichende Bauweise, Gebäude-längen bis m sind zu, Abstände richten sich nach § 7 NBO

- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Fuß- und Radweg
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - z.B. Einfahrt
 - z.B. Einfahrtbereich
 - z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen
 - Mit Geh-, Fahr- und Letztungs-rechten zu belastende Flächen
 - Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
 - Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten, od. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109
 - LEK tags
 - Lärmemissionskontingent, LEK nachts
 - Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - Richtungssektoren A / B für Zusatzkontingenta nach DIN 45691
 - Grenze der Bauverbotszone von 20 m entlang der B 69 gem. § 9 (1) FStrG
 - Grenze der Baubeschränkungszone von 40 m entlang der B 69 gem. § 9 (2) FStrG

- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Baumassenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - zulässige Wohnungen je Wohngebäude, - als Höchstmaß
 - Gebäudefläche - als Höchstmaß

- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kirchen und sonstigen öffentlichen Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Feuerwehr
 - Gesundheitsliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Plan nicht enthalten
 Im Plan enthalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und die eigentlichen Betriebe räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfäche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.
- Innere des gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
- Innere des festgesetzten Gewerbegebietes sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A & B erhöhen sich die Lärmemissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK_nachts (dB(A)/m²)	
	Anteil	tags
A	10	10
B	10	10

Bezugspunkt für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente (UTM, ETRS89 Koordinaten):
x = 32452940, y = 5835205

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_{j,k} durch LEK_j + LEK_{z,k} zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Referenzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplans, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der selteneren Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

4. Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Büro- und Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
V	75

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

- Abweichungen von der o. g. Festsetzung zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
- Innere der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längsbegrenzung.
- Innere des festgesetzten Gewerbegebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

- Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrrahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße im Einbausituationszustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- Innere des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch technische Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Masten und ähnlichen Anlagen zulässig.
 - Innere der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eibereiche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Sträucher: Faulbaum (Rhamnus frangula), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Grauweide (Salix cinerea)

Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Staukonzentrationen, 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.
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerphase der Fledermaus durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstoßen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor den Baumfällarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten, für Gehölzritzer sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz 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. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln besetzt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.
- Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden, Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesstraße 69 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Im Abstand von 20 m, der äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Bundesstraße nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.
- Es ist sicherzustellen, dass aus dem Plangebiet keine störende Einflüsse (z.B. Blendwirkungen durch Scheinwerfer oder werbende Einrichtungen) entstehen können, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 69 negativ beeinflussen. Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Bundesstraße vorzusehen.
- Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Eigentumsgränze des Flurstücks 218/1 angrenzen, sind entlang der Eigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand

dauernd zu erhalten (§ 9 FStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBO).

- Von der Bundesstraße 69 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- 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 Hainle-Hannover zu benachrichtigen.
- 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.
- Verstoße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 180 "Gewerbegebiet südlich des Balzweges"

ENTWURF

