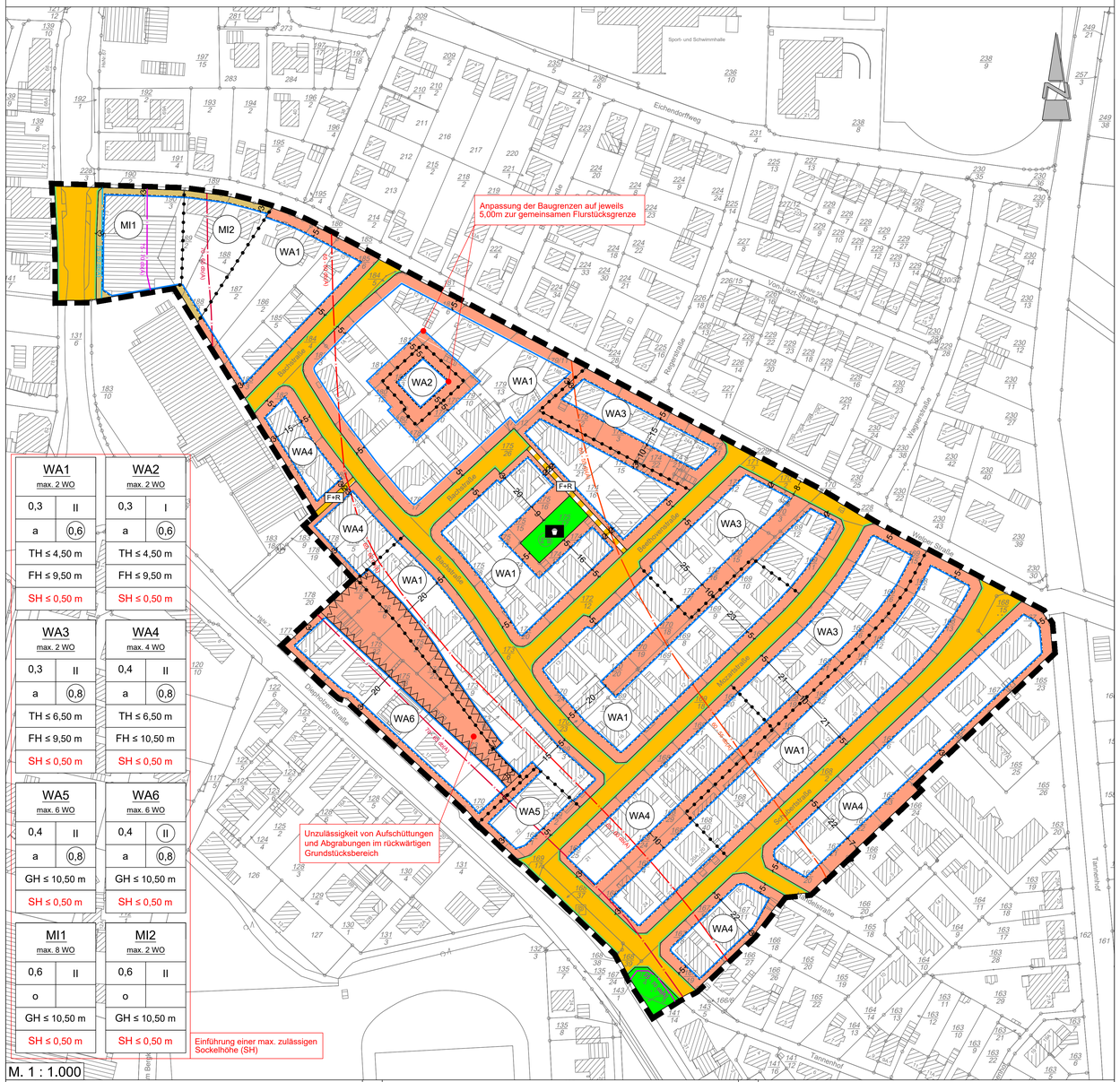
Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB



WA1	
max. 2 WO	
0,3	II
a	0,6
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA2	
max. 2 WO	
0,3	I
a	0,6
TH ≤ 4,50 m	
FH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA3	
max. 2 WO	
0,3	II
a	0,8
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 9,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA4	
max. 4 WO	
0,4	II
a	0,8
TH ≤ 6,50 m	
FH ≤ 10,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA5	
max. 6 WO	
0,4	II
a	0,8
GH ≤ 10,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

WA6	
max. 6 WO	
0,4	II
a	0,8
GH ≤ 10,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

MI1	
max. 8 WO	
0,6	II
o	
GH ≤ 10,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

MI2	
max. 2 WO	
0,6	II
o	
GH ≤ 10,50 m	
SH ≤ 0,50 m	

M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA3) gem. § 4 BauNVO und des Mischgebietes (MI2) gem. § 6 BauNVO ist pro 200 m² (150 m²) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
5. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA2) gem. § 4 BauNVO ist pro 400 m² Baugrundstücksfläche maximal zwei Wohnung pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA4) gem. § 4 BauNVO ist pro 150 m² (125 m²) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
7. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA5) und (WA6) gem. § 4 BauNVO ist pro 150 m² (125 m²) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung und maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
8. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist pro 100 m² (75 m²) Baugrundstücksfläche maximal eine Wohnung pro Wohngebäude und maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
9. Tiefgaragenboni (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):

   Tiefgaragenbonus 1: Werden für die zulässigen Wohnungen alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstücksfläche, die in Klammern steht, die je Wohnung erforderlich ist.

   Tiefgaragenbonus 2: Werden bei der Einhaltung der Verhältniszahl alle für die Wohnungen erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, kann die zulässige Anzahl an Wohnungen gem. TF 4-8 um bis zu zwei Wohnungen pro Wohngebäude erhöht werden.

   Die Tiefgaragenboni könne nur getrennt voneinander verwendet werden.
10. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind jegliche Art von Auf- und Abgrabungen unzulässig. Nebenanlagen sind weiterhin zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB).
11. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. (gem. § 9 (1) Nr. 16 d) BauGB)
12. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1) - (WA6) sowie der Mischgebiete (MI1) und (MI2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

    Oberer Bezugspunkt:
    Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
    Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante
    Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss

    Traufhöhe (TH):
    Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
    Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengiebel und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten

    Unterer Bezugspunkt:
    Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
13. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1) - (WA3) gem. § 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO für die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis maximal zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).
14. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Einzelhäuser nicht 15,00 m, die Länge der Doppelhaushälften nicht 10,00 m und die Länge von Reihenhausscheiben nicht 7,00 m überschreiten (§ 22 (4) BauNVO).
15. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstandsbereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen sowie zu den Grünflächen, die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen – unzulässig (§ 12 (6) BauGB und § 14 (1) BauGB)
16. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1) - (WA6) sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,00 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von max. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,50 - 2,00 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
17. Innerhalb der festgesetzten Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen. Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 170 A werden maßgebliche Außenlärmpegel von 50 dB(A) < La ≤ 75 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle werden die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 5dB - Stufen aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in db(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnung	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Auf der Ebene nachfolgender Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB – Schritten herangezogen werden.

Außenwohnbereiche:
Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den allgemeinen Wohngebieten (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO werden gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) ≥ Lr,Tag > 55 dB(A) und Lr,Tag > 65 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.

Zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Mischgebieten (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO werden gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) ≥ Lr,Tag > 60 dB(A) und Lr,Tag >65 dB(A) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
- Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /13/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Schlafräume:
- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) ≥ Lr,Nacht > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.
- Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) ≥ Lr,Nacht > 45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 3 und Nr. 6 NBauO

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße" identisch.
2. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:

   Zu verwendende Pflanzenarten:
   Sträucher: Hainbuche, Rotbuche, Eingriffliger Weißdorn; Liguster, Schwarzdorn.

   Qualitäten:
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.

   Alternativ sind offene Zäune, die straßenseitig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.
3. Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzungen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Steinfassungen sind zulässig. Zugänge sowie Zufahrten für die Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

   Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
   Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE

1. 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 (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. 0441-2057656-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
2. 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 nach- gewiesenen 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.

   Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
3. Hausgärten
   Auf der von der Erschließungsstraße abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereichen, außerhalb der überbaubaren Flächen, ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.
4. Kampfmittel
   Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mienen etc.) gefunden werden ist umgehend die zuständige Polizeidienstelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation- und Landvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.
5. 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.
6. Ordnungswidrigkeiten:
   Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.
7. DIN-Normen
   DIN-Normen, auf die der Bauleitplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
8. Altablagerungen:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
9. Bodenverunreinigungen:
   Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
10. Sonderabfälle:
    Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
11. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist anzuwenden.
12. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist anzuwenden.
13. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
14. Es ist die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Vechta am ..... den Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften 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,

© 2021 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 und Plätze vollständig nach (Az. L4-187/2021; Stand vom 18.08.2021). 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. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, ... (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriftenbeschlossen und die Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße" örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf Bebauungsplanes Nr. 170A „Südlich Welper Straße" örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung vom ..... bis zum ..... gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, ... Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Vechta, ... Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta, ... Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta, ... Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WS Kleinsiedlungsgebiete (WS)
- WR Reine Wohngebiete (WR)
- WA Allgemeine Wohngebiete (WA)
- MD Dorfgebiete (MD)
- MI Mischgebiete (MI)
- MK Kerngebiete (MK)
- GE Gewerbegebiete (GE)
- GI Industriegebiete (GI)
- SO Sondergebiete, die d. Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (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 25 m sind zul., Abständde richten sich nach § 7 NBauO

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB)
- z.B. Einfahrt
- z.B. Einfahrtsbereich
- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB)
- (RRB) Regenrückhaltebecken
- TK Telekommunikation

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3,0 Baumassenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- max. 2 WO maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß
- TH ≤ 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß
- FH ≤ 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß
- GH ≤ 9,50 m Gebäudehöhe - als Höchstmaß
- SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe - als Höchstmaß

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Feuerwehr
- 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 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)
- Wasserflächen
- R Umgrenzung von Flächen für d. Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nur für Regenrückhaltebecken)

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 (1) Nr. 17 und (6) BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Informelle Darstellungen
- 70 - 65 dB(A) Bereiche für die maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) z.B. Bereich 70-65 dB(A)
- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

Ergänzungen, Änderungen und redaktionelle Anpassungen gegenüber dem Entwurf (Stand 26.07.2022) sind rot dargestellt

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften

ERNEUTER ENTWURF

Stand: 19.10.2022

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40