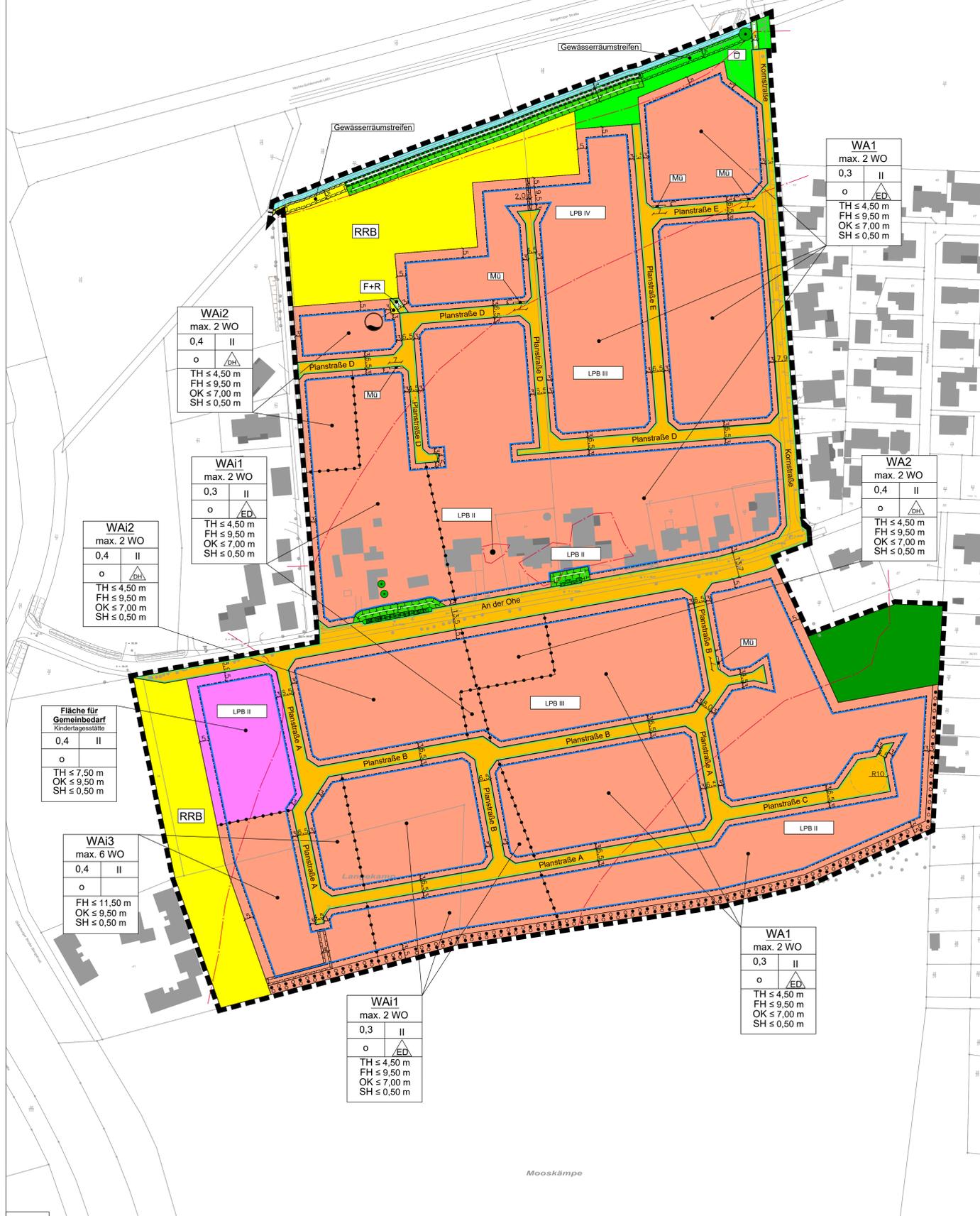
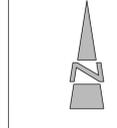


Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



M 1 : 1.000

TECHNISCHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1 - WA3) gem. § 4 BauGB sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNBVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 6 Nr. 1 BauNBVO).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1/WA1 und WA2/WA2 sind pro angelegene 200 qm Baugrunderfläche max. eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhäuser) zulässig. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA3 ist pro angelegene 100 qm Baugrunderfläche max. eine Wohnung und maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhäuser) zulässig.
- Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahndecke der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Vor Beginn der Baumaßnahme müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1 - WA3) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 11 (1) BauNBVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schrägkante der Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Gebäudehöhe (OK): Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:
Straßenoberkante (Fahrbahndecke) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.
- Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengebäude und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamthöhe dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind bei einer Dachneigung von 30° oder mehr die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH & FH) einzuhalten. Bei einer Dachneigung mit weniger als 30° gilt die festgesetzte Gebäudehöhe (OK).
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNBVO und jegliche Versegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Ausgenommen sind Werbeanlagen mit einer Anschlagfläche bis 1 m² sowie die notwendigen Zufahrten.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA1 und WA2/WA2) sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Für Zufahrten ist eine Breite von max. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung in einer Breite von 1,5-2,0 m zulässig.
- Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Waldhecken) sind als halbtrockene Gras- und Staudenrieden (Waldheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenschuttmassnahmen und Abgrabungen, Böden- und Materialabfuhr sowie Flächenverfestigungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Verfestigungen (hier: Hofeinfahrten).
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsgeräten zu belastenden Flächen (Schutzstreifen Leitungen und Gewässerräumstreifen) sind Bepflanzungen, Anpflanzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA/WA1) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB).
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1 - WA3) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der erneuerbaren solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarinstallationsfläche, weiterführende Definition siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52L). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarinstallationsfläche angerechnet werden.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA/WA1) sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Grünem, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
Zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand-Birke
Straucher: Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenblütchen, Fuchsschwanz, Schlehe, Schwarzer Holunder
Qualitäten:
Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
Straucher: leichte Straucher: 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1 - WA3) ist auf den Grundstücken je angelegene 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbau- oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.
Zu verwendende Pflanzarten:
Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotleiche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
Obstbäume: Apfel, Boskoop, Gröniger Krone, Jacob Fischer, schneefreie Stieblinde
Binnen: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau
Qualität: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbauelemente sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Behinderung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m um die Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbauelemente sind Verfestigungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erhebungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzunehmen.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA1 - WA3) als Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schallliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden zum Schutz vor Lärmwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen zum Schutz vor Lärmwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes im Rahmen der baulichen Einrichtung oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schutzmaßnahmen erfordern. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R_w gem. des Außenrauslauts sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenrauslautpegel in dB (A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 3 & 6 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" identisch.
- Auf Grundstücke, die mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verbunden sind, ist die Errichtung von Einfriedungen mit der Kernmauerlinie einzuhalten.
Kernmauerlinie Einfriedungen:

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzdorn	Prunus spinosa
- Die Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten (WA1/WA1 - WA3), mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgemäß, wenn die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen

- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Steinverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Oliver Straße 10, Tel. 0441-20376-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.
- Kampfmittel**
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt der Stadt Vechta oder dem Kampfmittelbeseitigungsamt des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Harburg - Hannover direkt zu melden.
- Bodenverunreinigungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abtragungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung**
Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.
- Verkehrsemissionen**
Von der Bergstruper Straße (L881) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbaustaat keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Gewerbliche Emissionen**
Innerhalb der festgesetzten immisionsvorbelasteten allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA3) werden die Orientierungswerte gem. TA Luft, die von den westlichen Industrie- und Gewerbegebieten ausgehen, für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Bauverbots- und Baubeschränkungen

Entlang der Bergstruper Straße (L881) gelten die 20m Bauverbotszone und die 40m Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße.
Innerhalb der 20m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSBG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden innerhalb der 40m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NSBG ist die Beteiligung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich.

Arsenschutz
Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberböden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vogel und außerhalb der Sommerbrutphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September), Rodungs- und sonstige Gehözarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 15.11 eines Jahres und dem 29.02 des Folgejahres 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 höhlenbesuchende Vögelarten, für Gehäusenistler sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden besondere Vogelnester/Baumhöhlen oder Fledermaus Quartiere 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 Höhlen/Nestern/Niststätten sind räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen reichen nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaar zu neuen Fortpflanzungspatzen von 1:3 in räumlicher Nähe von einer sachkundigen Person anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist zeitlich vor der Brutzeit umzusetzen. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichtreize, 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 insektenfreundlichen Lampen erfolgen (HSE-FL Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Um im Rahmen der Eingriffregelung den übergeordneten naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten die Verwendung von Pflanz- und Saatgut gebietsbezogener Herkunft vorzuziehen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA3) werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 mit tags 60 dB(A) und Nachts 45 dB(A) für Wohngebiete überschritten. Generelles kann dem Immissionschutz, Gärtauchen zum Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" entnommen werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147) geändert worden ist, anzuwenden. Es ist die Bauabzugsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1862) geändert worden ist, anzuwenden.
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Waldhecken
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Waldhecken.
DIN-Normen
DIN-Normen, auf die der Baueintrag 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 Bebauungsplans können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

Kompensation
Als Kompensationsflächen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52L "An der Ohe/Kornstraße II" wird der Kompensationsflächenpool "Gänsenmark am Spreder Bach" in Anspruch genommen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) sowie § 84 (3) Nr. 3 & 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der jeweils aktuellen Fassung hat der Rat der Stadt Vechta am ... den Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus der Planzeichnung sowie dem 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 (Stand vom 02/21). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Lohne, den (Siegel) Dipl.-Ing. Frank Markus Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta, (Siegel) Der Bürgermeister

BEGLEITUNGSBEREICH

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung stimmt mit der Urschrift überein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	Flächen für den Gemeinbedarf
Reine Wohngebiete (WR)	Öffentliche Versorgung
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Sonstige öffentliche Versorgung
Immissionsvorbelastete Allgemeine Wohngebiete (WAi)	Öffentliche Versorgung
Dorfgebiete (MD)	Öffentliche Versorgung
Mischgebiete (MK)	Öffentliche Versorgung
Kerngebiete (K)	Öffentliche Versorgung
Gewerbegebiete (GE)	Öffentliche Versorgung
Industriegebiete (GI)	Öffentliche Versorgung
Sondergebiete, die d. Erholung dienen (SO)	Öffentliche Versorgung
Sonstige Sondergebiete (SS)	Öffentliche Versorgung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Offene Bauweise	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen
nur Einzelhäuser zulässig	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
nur Doppelhäuser zulässig	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
nur Hausgruppen zulässig	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Baulinie	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
geschlossene Bauweise	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Baugrenze	Umgrünung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
abweichende Bauweise, Gebäudehöhen bis 15 m sind zulässig, Abstände richten sich nach § 2 NBauO	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzstreifen im Sinne des Naturschutzrechts

Verkehrsmittel	Wasserrflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Straßenverkehrsflächen	Wasserflächen
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Öffentliche Parkfläche	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Verkehrsberuhigter Bereich	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Fuß- und Radweg	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Mülltonnenabstellfläche	Flächen für Aufschüttungen
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüssen anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
z.B. Einfahrt	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
z.B. Einfahrtbereich	Flächen für die Landwirtschaft
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Flächen für Wald

Grünflächen	Sonstige Planzeichen
Öffentliche Grünfläche	Umgrünung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen
Private Grünfläche	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Spielplatz	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Sportplatz	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Parkanlage	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft
Friedhof	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen
(RRB)Regentkhalbecken
Pumpwerk
oberirdisch
unterirdisch

Maß der baulichen Nutzung
Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)
Baumaßanzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
max. 2 zuzulassige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß
TH ≤ 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß
FH ≤ 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß
OK ≤ 9,50 m Gebäudehöhe - als Höchstmaß

Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte
0,4 II
TH ≤ 7,50 m
OK ≤ 9,50 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

Fläche für Gemeinbedarf
0,4 II
TH ≤ 4,50 m
FH ≤ 9,50 m
OK ≤ 7,00 m
SH ≤ 0,50 m

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 52L "An der Ohe/ Kornstraße II" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Vorentwurf

