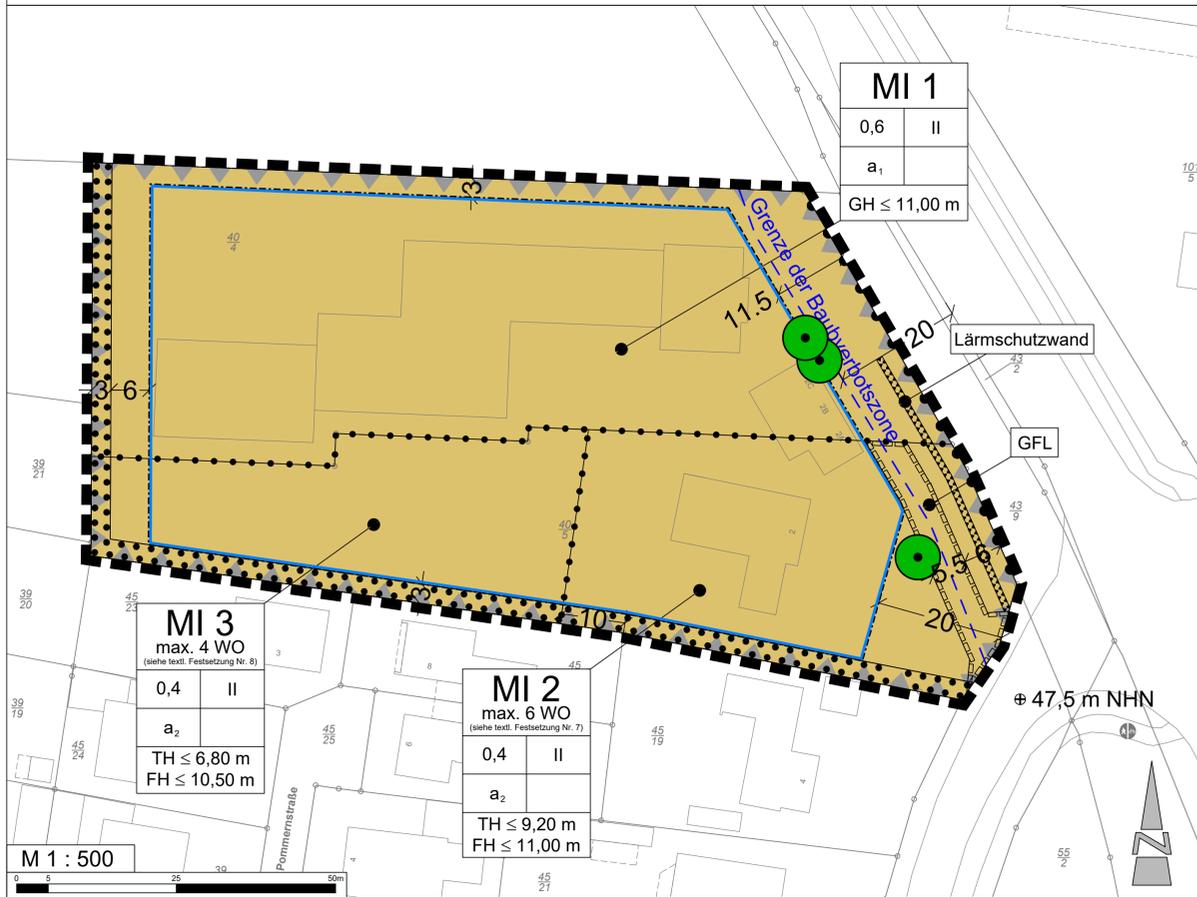


Stadt Vechta

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 1 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 1, 3, 6, 7 & 8 BauNVO (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen & Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Mischgebietes MI 1:

Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichem Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und dem eigentlichen Betrieb 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.

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 2 & MI 3 sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 3, 4, 6, 7 & 8 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen & Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) unzulässig. (§1 (5) BauNVO).

- Innerhalb der gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete (MI 1 - MI 3) sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
c) Gebäudehöhe (GH): Obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: 47,5 m NHN

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäude- bzw. Firsthöhe (GH / FH) durch technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamme, Masten und ähnliche Anlagen ist zulässig.

Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für untergeordnete Nebengebäude, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten.

- Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a1 sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
- Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise a2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 25,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 2 ist pro 150 m² Baugrundstückfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes MI 3 ist pro 150 m² Baugrundstückfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Je Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- Das auf den Grundstücken anfallende 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 von 1,5 l/s/ha gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.
- Die mit GFL gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Grundstücks 40/4 zu belasten.
- Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Straßenverkehrslärm eine Lärmschutzwand mit einer Wandhöhe von mindestens 4 m über Gelände (unterer Bezugspunkt: 48,0 m NHN) in 3 m Abstand zur Plangebietesgrenze mit einer Gesamtlänge von 45 m auf dem Plangebiet herzustellen.
- Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist zum Schutz der Wohnbebauung vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in Abbildung 1 für Aufenthaltsräume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Abbildung 2 für die Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.
- Als Maßnahme zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärm überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume von Wohnungen an den der Oldenburger Straße abgewandten Fassaden anzuzweiern. Ist die Anordnung an lärmabgewandten Fassaden nicht möglich, sind zum Schutz der Nachtruhe für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- Von den Festsetzungen Nr. 12 und 13 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen, Schallschutzmaßnahmen oder ähnliches.

Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Bepflanzungen von Eingriffsvorsachern zu ergänzen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche (*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

- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsvorsachern vorzunehmen. Im Krontraufbereich sind zum Schutz des Wurzelbereiches Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, Einwirkungen durch chemische Stoffe und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, fachgerechte

Pflegemaßnahmen und Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und der Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sind hiervon ausgenommen. Eine fachgerechte Pflege hat sich an den aktuellen Regelwerken zu orientieren (z.B. ZTV-Baumpflege der FLL), insbesondere Starkabschnitte (> 10 cm Durchmesser) sind zu vermeiden. Für die Neuanlage von Zufahrten, Straßen und Wegen sind - sofern der Krontraufbereich betroffen ist - die Arbeiten in Handschneidung auszuführen. Die Beschädigung oder Entfernung der für die Standsicherheit des Baumes essentiellen Hauptwurzeln ist zu vermeiden. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 6 & 7 NBauO

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9L überein.

- Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, Stellplätze, Lagerplätze und Terrassen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.
- Die entlang der Oldenburger Straße zur errichtende Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen.

Hinweis: Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50 000 € gehandelt werden.

HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441-205766-15 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 die untere Denkmalschutzbehörde (Stadt Vechta) vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Um eine mögliche 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 gegängig 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 aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzusprechen. 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 richtet 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 Gewerbegrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen“ Lampen erfolgen: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 4.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keine Anlockeffekte für Insekten zu erzeugen. Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzuführen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Die Verfüllungsarbeiten an den Gewässern sind außerhalb der Amphibienwanderzeiten und Laichzeiten (15.02. – 31.08.) durchzuführen. Der Zeitpunkt für das Ablassen des Wassers und der Schlammbergung ist bis maximal Ende Oktober durchzuführen, um somit eine Beeinträchtigung von Amphibien während der Winterruhe bzw. während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden. Zum Schutz des Arteninventars der zu verfüllenden Gewässer ist während des Leerpumpens der zu verfüllenden Gewässer und während des Ausbaggens der Sedimente bis Ende Oktober im Rahmen einer biologischen Baubegleitung durch einen Fachgutachter eine Sichtung des Schlammes zur Bergung eventuell vorhandener Amphibien durchzuführen. Die fassbaren Amphibien sind aus dem Wasserkörper zu entnehmen und in ein ortsnahes Gewässer umzusetzen. Der Standort des ortsnahen Gewässers zur Umsiedlung vor der Verfüllung sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewählt werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen.

- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeistelle, das Ordnungsamt der Stadt Vechta oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

- Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Vechta.

- 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.

- Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB gehandelt und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden.

- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I, S. 674) geändert worden ist, anzuwenden.

- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1802) 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).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) sowie § 84 Abs. 3 Nr. 6 & 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Vechta am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Sitzung beschlossen.

Vechta,
.....
(Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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



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). 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.

Lohne, den
.....
(Siegel) Dipl. Ing. Frank Markus (Offentl. best. Verm.- Ing.)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

Rastede,
.....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 9L "Bela - Mühle" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta,
.....
(Siegel) Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

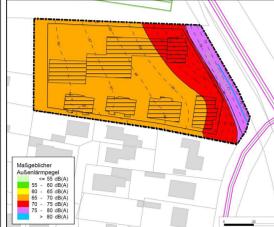
Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9L "Bela - Mühle" stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta,
.....
(Siegel) Der Bürgermeister

Abbildung 1: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 für Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können



Abbildung 2: Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018-01 für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



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 zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- 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
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Sportplatz
- Parkanlage
- Friedhof

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Abwasser
- Telekommunikation

Hauptversorgungs- und Haupt-abwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch

Maß der baulichen Nutzung

- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III: Zahl der Vollgeschosse zwingend maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß

- max. 2 WO
- TH ≤ 6,80 m Traufhöhe - als Höchstmaß
- FH ≤ 10,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß
- GH ≤ 11,00 m Gebäudehöhe - als Höchstmaß

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Öffentliche Verwaltung
- Öffentliche Grünfläche
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zweck dienende Ge-Ö bauteile und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Anlagen
- Feuerwehr
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nähern 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
- Naturschutzgebiet
- Landschaftschutzgebiet

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- 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

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

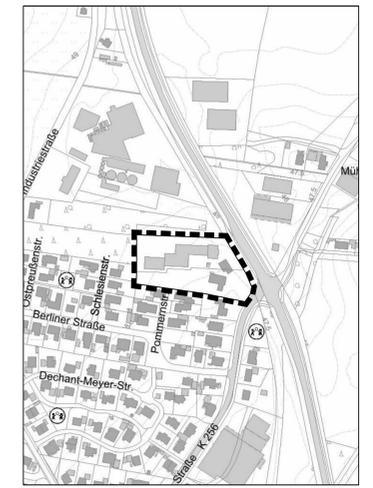
Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Fläche für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (siehe textl. Festsetzung Nr. 11 & 12)
- Lärmschutzwand (siehe textl. Festsetzung Nr. 10)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 47,5 m NHN unterer Höhenbezugspunkt

KREISSTADT VECHTA

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9L "Bela - Mühle" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 13a BauGB

ENDFASSUNG



Stand: 09.11.2022