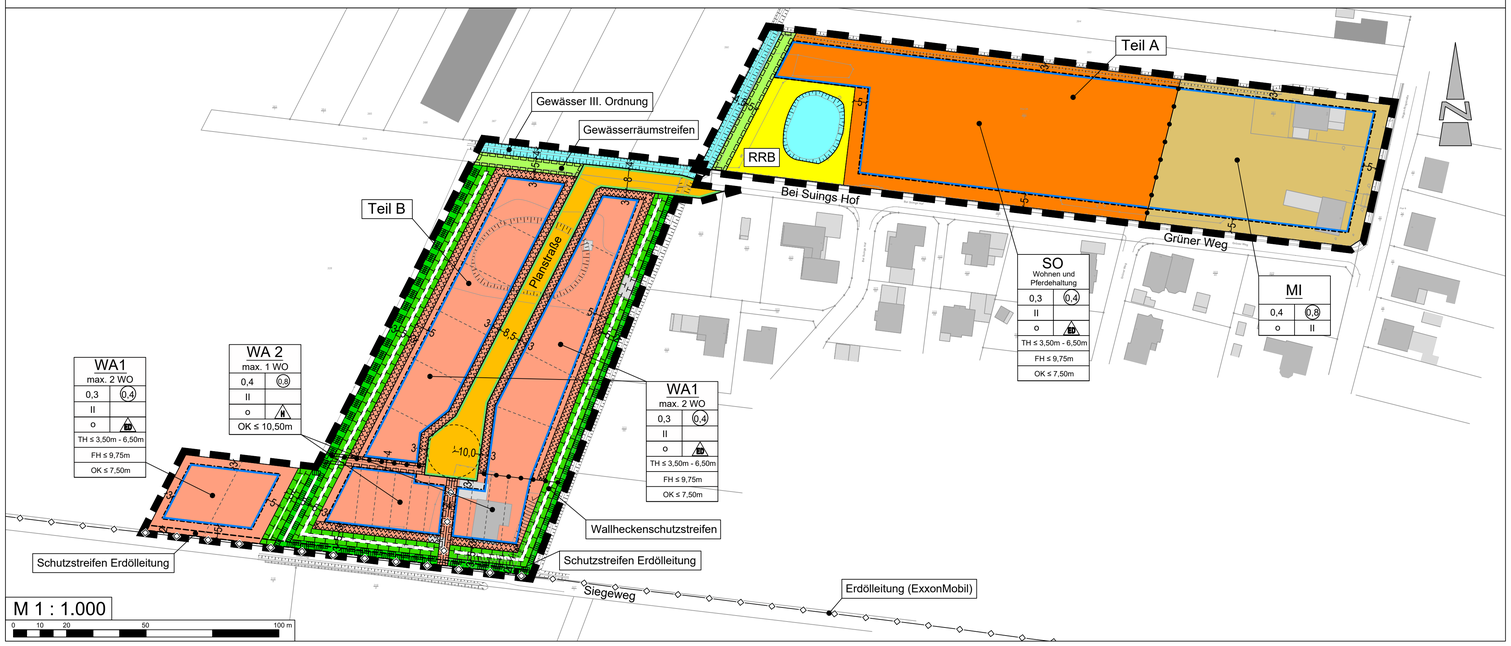
Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 189 - Teilbereich A & B
"Wohngebiet Bei Suings Hof"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) 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 des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

3. Innerhalb des Sondergebietes (SO) "Wohnen und Pferdehaltung" sind gem. § 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB zulässig:
   - Wohnen in Einzelhäusern mit höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude, sofern auf demselben Grundstück mindestens ein Pferd auf Dauer gehalten wird,
   - Räume für freie Berufe, sofern deren Nutzfläche die des Wohnens nicht übersteigt,
   - Nebenanlagen, die den vorgenannten Nutzungen dienen,
   - Pferdehaltung mit Stallungen, Reithallen, Reitplätzen und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung
   - dauerhaft begrünte Weideflächen.

4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA1) sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je 200m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit und je Wohngebäude sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA2) ist gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Reihenhauseinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte 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.

6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   Traufhöhe (TH): Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut
   Gebäudehöhe (OK): Obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

7. Auf den Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m² sowie die notwendigen Zufahrten.

8. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1) gem. § 4 BauNVO sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von max. 4,0 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5-2,0 m zulässig (§9 (1) Nr. 11 BauGB).

9. 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 (Wallhecken) sind als halbruderale Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Versiegelungen.

10. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen(Schutzstreifen Leitungen und Gewässerräumstreifen) sind Bebauungen, Versiegelungen, Anpflanzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

11. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (§9 (1) Nr. 23a BauGB)

12. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sowie der Flächen für Gemeinbedarf sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb derüberbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche, weiterführende Definition siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

13. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) sowie des Mischgebietes (MI) sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

14. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) ist auf den Grundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbaum oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:

    Laubbäume: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss

    Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

    Obstbäume: Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling

    Birnen: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

    Qualität: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz- behörde (Stadt Vechta) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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 Niedersächsischen 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.

Kampfmittel

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

Bodenverunreinigungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen 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.

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 zum30. 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. 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 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 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 Höhlen/Nestern/Niststätten sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Bei Beseitigung von Höhlenbäumen müssen pro Höhlenbaum 3 Fledermauskästen aufgehangen werden. Pro beseitigtem Gebäude sind 5 Fledermauskästen nachzuweisen. Die Nistkästen für Brutvögel sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen (hier: Gartenrotschwanz (3), Grauschnäpper (3), und Haussperling (2, bei Betroffenheit). Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. 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 „insektenfreundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Um im Rahmen der Eingriffsregelung den übergeordneten Naturschutzfachlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, ist bei der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen und der Durchführung von Pflanzmaßnahmen und Ansaaten die Verwendung von Pflanzen und Saatgut gebietseigener Herkünfte vorzusehen.

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 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).

Wallhecken

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung beschränkt sich auf den Teil B des Bebauungsplanes Nr. 189.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die Hauptdachflächen als Sattel- oder Flachdächer in einer Dachneigung von 45°bis 60° oder 0° bis 5° zu errichten. Bei Errichtung der Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° ist die im Bebauungsplan festgesetzte OK ausschlaggebend. Dies gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann von der hierin festgesetzten Traufhöhe über 1/3 der Dachfläche durch Dacheinschnitte, etc. abgewichen werden.

4. Bei geneigten Dächern sind Giebel mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden.

5. Gauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu einer Breite von ½ der Dachflächen, max. 5,00 m pro Gaube und Dacheinschnitt, gemessen auf Höhe des jeweiligen Eingriffs und einer Neigung des Gaubendachs von mindestens 15° zulässig.

6. Für die geneigten Flächen der Dächer sind nur nicht glänzende Dachpfannen oder Dachbetonsteine in den Farbtönen rot bis rot-braun (Farbtöne nach RAL-Nr. 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8013, 8015) sowie schwarz oder anthrazitfarben (Farbtöne nach RAL-Nr. 7011, 7015, 7016) zulässig. Ausgenommen sind hiervon Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

7. Als Sichtmauerwerk sind nur Ziegel und Klinker in den Farbtönen rot- rotbraun (Farbtöne nach RAL-Nr. 2001, 2002, 2010, 3000 bis 3003, 3009, 3011, 3013, 3031, 8002, 8004, 8012, 8013, 8015) und rotblau- rotbunt zulässig. Schlämm- und Fugenmateriale sind in den Farbtönen zementgrau oder zementgrau gemischt mit weißen Farbtönen zulässig. Darüber hinaus ist als Außenmaterial Putz im Farbton weiß (Farbtöne nach RAL-Nr. 1013, 9001 bis 9003) zulässig.

8. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Zäune als Grundstückseinfriedungen zu Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendraht- oder Gitterstabzaun zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksinnenseite zu errichten. Folgende Pflanzarten sind zulässig: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Berberitze, Eibe und Buchsbaum.

9. Die Vorgärten, mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

   Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
   Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes können als Ordnungswidrigkeit nach § 213 BauGB geahndet und mit Geldbußen von bis zu 10.000 € bestraft werden (gem. § 80 Abs. 5 NBauO).

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), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Vechta am ..... den Bebauungsplan Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta, ...
Der Bürgermeister
(Siegel)

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 .....). 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. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Vechta, ...
Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften 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 Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Vechta, ...
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, ...
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... in Kraft getreten.

Vechta, ...
Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften 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. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta, ...
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 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 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 15 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 ○
- V – Verkehrsberuhigter Bereich ○
- F+R – Fuß- und Radweg ○

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

- (RRB) Regenrückhaltebecken ●
- TK – Telekommunikation ○

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch ○
- unterirdisch ●

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 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 ●
- OK ≤ 10,50 m – Gebäudehöhe - als Höchstmaß ●

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des des öffentlichen und privaten 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 ○
- 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 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft, hier: Wallheckenschutzstreifen ●
- 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, hier: Wallhecke ●
- N – Naturschutzgebiet ●
- L – Landschaftschutzgebiet ●

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 d. Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nur für 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 ○

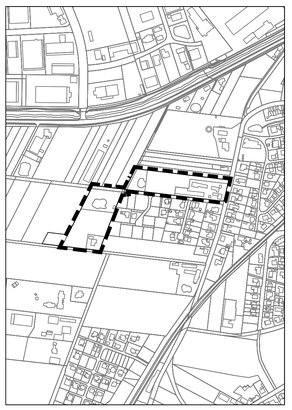
Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ○
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen ●
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ●
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ●
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung ●
- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 189
"Wohngebiet Bei Suings Hof"
mit örtlichen Bauvorschriften

ENTWURF



Stand:17.11.2022

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