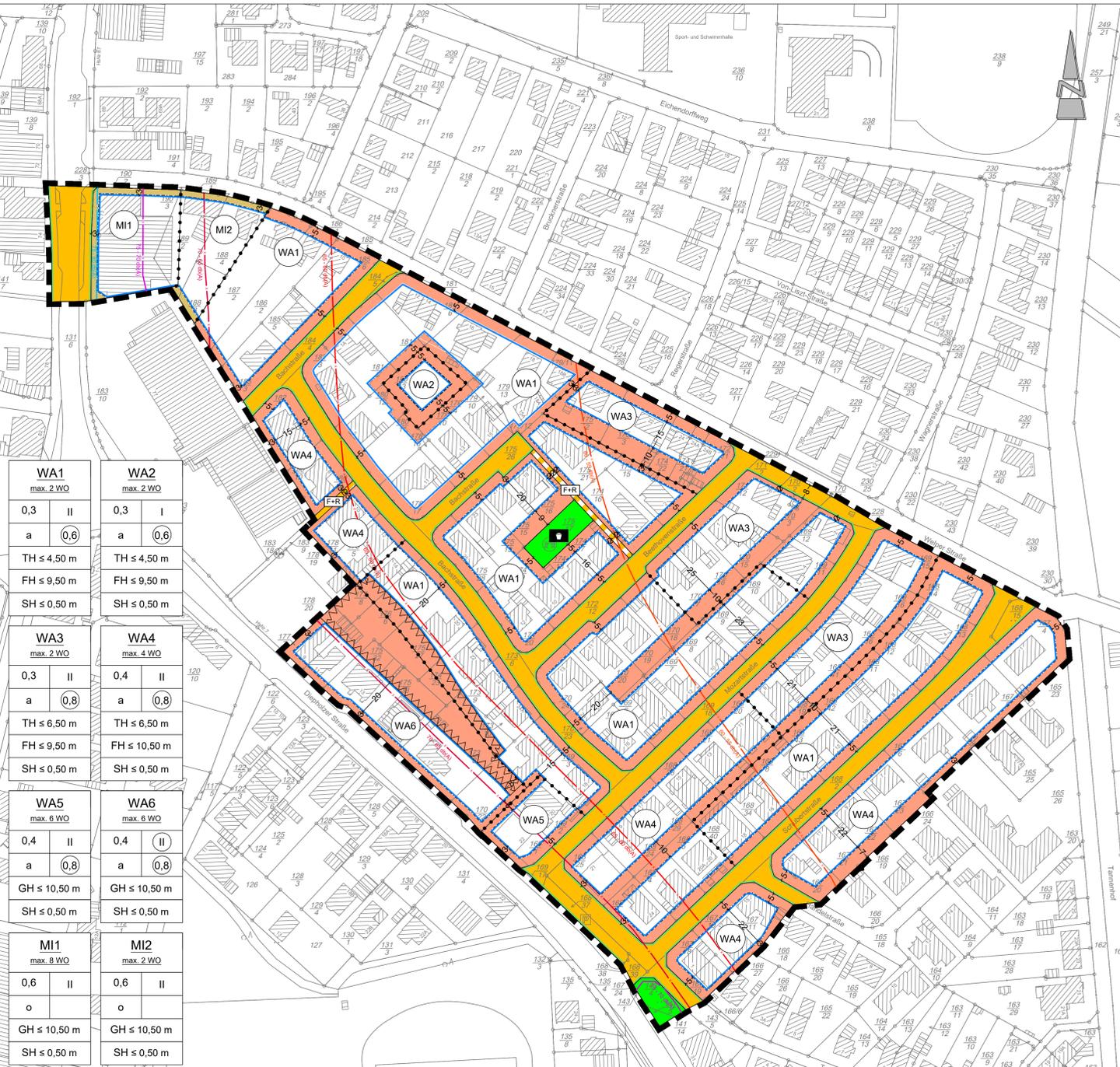


Stadt Vechna

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



M. 1 : 1.000

TECHNISCHE 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 Bebauungsplans (§ 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 Bebauungsplans (§ 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) Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA4) gem. § 4 BauNVO ist pro 150 m² (125 m²) Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung und maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 6. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA5) und (WA6) gem. § 4 BauNVO ist pro 150 m² (125 m²) Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung und maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 7. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ist pro 100 m² (75 m²) Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung pro Wohngebäude und maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 8. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ist pro 100 m² (75 m²) Baugrundstückfläche maximal eine Wohnung pro Wohngebäude und maximal acht Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
- 9. Tiefgaragenbani (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):
 - Tiefgaragenbani 1: Werden für die zulässigen Wohnungen alle erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht, gilt jeweils die geringere Baugrundstückfläche, die in Klammern steht, die je Wohnung erforderlich ist.
 - Tiefgaragenbani 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 Tiefgaragenbani können nur getrennt voneinander verwendet werden.
- 10. Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind jegliche Art von Auf- und Abgrabungen zulässig. Nebenanlagen sind weiterhin zulässig (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB).

- 11. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte 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 (4) 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)
 - Gebäudehöhe (GH)
 - Sockelhöhe (SH)
 - Traufhöhe (TH):** Schrägkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengebäude und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.
 - Unterer Bezugspunkt:** Straßenebene (S) (Anfahrtrinne) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite.
- 13. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (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 Doppelhäuser nicht 10,00 m und die Länge von Reihenhausreihen 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 Einrichtung 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 Verkehrsflächen Erschließungen in einer 6,00 m breiten Zufahrt mit einer Breite von 1,50 - 2,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zufahrt mit einer Breite von 1,50 - 2,00 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)	Erforderliches bewertetes Gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R _w ges der Außenbauteile in dB	Bürodäume
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 Isolationen 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 festgesetzt:

- Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) > La, Tag > 55 dB(A) und La, Tag > 60 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 4109-2/131, dass auf der lärmabgewandten Seite von 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 Schallrückpegel von < 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 55 dB(A) > La, Nacht > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten.
Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) > La, Nacht > 45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bspw. mit schalldämmenden 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 BauNVO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) BauNVO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" identisch.
- Als Grundstückserschließung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Als Einfriedung ist die benachbarten Grundstücke sind Hecken anzulegen. Dabei sind nur folgende Gehölze und Qualitäten zulässig:
 - Zu verwendende Pflanzenarten: Straucher: Heibahne, Rotbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Liguster, Schwarzdorn.
 - Qualitäten: Straucher: leichte Straucher, 1x verpfanzt, Höhe 70 - 90 cm.Alternativ sind offene Zäune, die straßenförmig zu begrünen sind, zugelassen. Mauerwerk oder Metallbaustoffe sind lediglich für Toranlagen zulässig.
- Vorgartenbereiche im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift sind die Bereiche zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Gebäuden. Die Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und mit Anpflanzen oder Rasenflächen gärtnerisch zu gestalten. Bienenfressungen 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) BauNVO handelt ordnungsgewähr, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) BauNVO mit einer Geldbuße geahndet werden.

17. Innerhalb der festgesetzten Flächen für allgemeine Wohngebiete (WA1) - (WA6) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI1) und (MI2) gem. § 6 BauNVO sind Vorkerhaltungen 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 (Wandbel, Fenster, Lüftung, Dachter, etc.) zu stellen. Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 170A 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 SOB - Stufen aufgeführt.

5. Erhaltung der Sichtverhältnisse
Auf die Verpfichtung zur Freihaltung der Sichtverhältnisse von Bebauungen, Einfriedungen und Befpflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnhöhe wird hingewiesen. Eine Befpflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelast wird.

6. Ordnungswidrigkeiten:
Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Bauplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Planungsamt der Stadt Vechna, Burgstraße 6, 49377 Vechna, Raum 218 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

8. Abfallabgaben:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallabgaben zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechna zu benachrichtigen.

9. Bodenverunreinigungen:
Sollten Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechna 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 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist anzuwenden.

12. Es ist die Bauabzugsverordnung (BauABVO) 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 Planzonenverordnung 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 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578), 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 Vechna am den Bebauungsplan Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenkarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Katastraldaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2021
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenkaskateters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. LA-187/2021, Stand vom 13.08.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechna, den (Siegel) Katasteramt Vechna

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechna hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans 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 Vechna hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechna hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit 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 des Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen und die Begründung haben vom bis zum gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechna 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.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Kleinliegendes Wohngebiet (KW)	Flächen für den Gemeinbedarf
Reine Wohngebiete (WR)	Öffentliche Versorgung
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Schule
Dorfgebiete (MD)	Friedhof
Mischgebiete (MI)	Freizeitanlagen
Kerngebiete (KK)	Gesundheitliche Versorgung
Gewerbegebiete (GE)	Sportplätze
Industriegebiete (GI)	Freizeitanlagen
Sondergebiete, die d. Erholung dienen	Gesundheitliche Versorgung
Sonstige Sondergebiete	Freizeitanlagen

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
Einzelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
nur Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
nur Hausgruppen zulässig	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
Geschlossene Bauweise	Landwirtschaftsgebiet
Baulinie	
Baugrenze	
abgewandte Bauweise, Gebäudeabstände bis zu 25 m zul. Abstände	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
besonderer Zweckbestimmung	Wasserflächen
Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung von Flächen für d. Wasserversorgung
Öffentliche Parkfläche	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Fuß- und Radweg	Flächen für Wald
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erhalten und unversiegelbar sein muss
Private Grünfläche	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Spielplatz	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Parkanlage	Informelle Darstellungen
Friedhof	Bereich für die maßgeblichen Außenlärmpegel (ALP)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Im Plan nicht enthalten
Maß der baulichen Nutzung	In Plan enthalten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gas	Abwasser
Wasser	Fernwärme
Abwasser	Abwasser

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BZ)
Baumassenzahl (BZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	max. 2 WO maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß
max. 2 WO maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß	TH < 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß
TH < 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß	FH < 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß
FH < 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß	SH < 0,50 m Sockelhöhe - als Höchstmaß

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechna hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit 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 des Bebauungsplans Nr. 170A "Südlich Welper Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen und die Begründung haben vom bis zum gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB öffentlich auslegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechna 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.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans 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.

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

Vechna, (Siegel) Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Kleinliegendes Wohngebiet (KW)	Flächen für den Gemeinbedarf
Reine Wohngebiete (WR)	Öffentliche Versorgung
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Schule
Dorfgebiete (MD)	Friedhof
Mischgebiete (MI)	Freizeitanlagen
Kerngebiete (KK)	Gesundheitliche Versorgung
Gewerbegebiete (GE)	Sportplätze
Industriegebiete (GI)	Freizeitanlagen
Sondergebiete, die d. Erholung dienen	Gesundheitliche Versorgung
Sonstige Sondergebiete	Freizeitanlagen

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
Einzelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
nur Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
nur Hausgruppen zulässig	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes
Geschlossene Bauweise	Landwirtschaftsgebiet
Baulinie	
Baugrenze	
abgewandte Bauweise, Gebäudeabstände bis zu 25 m zul. Abstände	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
besonderer Zweckbestimmung	Wasserflächen
Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung von Flächen für d. Wasserversorgung
Öffentliche Parkfläche	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Fuß- und Radweg	Flächen für Wald
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erhalten und unversiegelbar sein muss
Private Grünfläche	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Spielplatz	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Parkanlage	Informelle Darstellungen
Friedhof	Bereich für die maßgeblichen Außenlärmpegel (ALP)
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Im Plan nicht enthalten
Maß der baulichen Nutzung	In Plan enthalten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Gas	Abwasser
Wasser	Fernwärme
Abwasser	Abwasser

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BZ)
Baumassenzahl (BZ)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	max. 2 WO maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß
max. 2 WO maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß	TH < 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß
TH < 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß	FH < 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß
FH < 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß	SH < 0,50 m Sockelhöhe - als Höchstmaß

KREISSTADT VECHTA

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

ERNEUTER ENTWURF

Stand: 31.01.2023

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