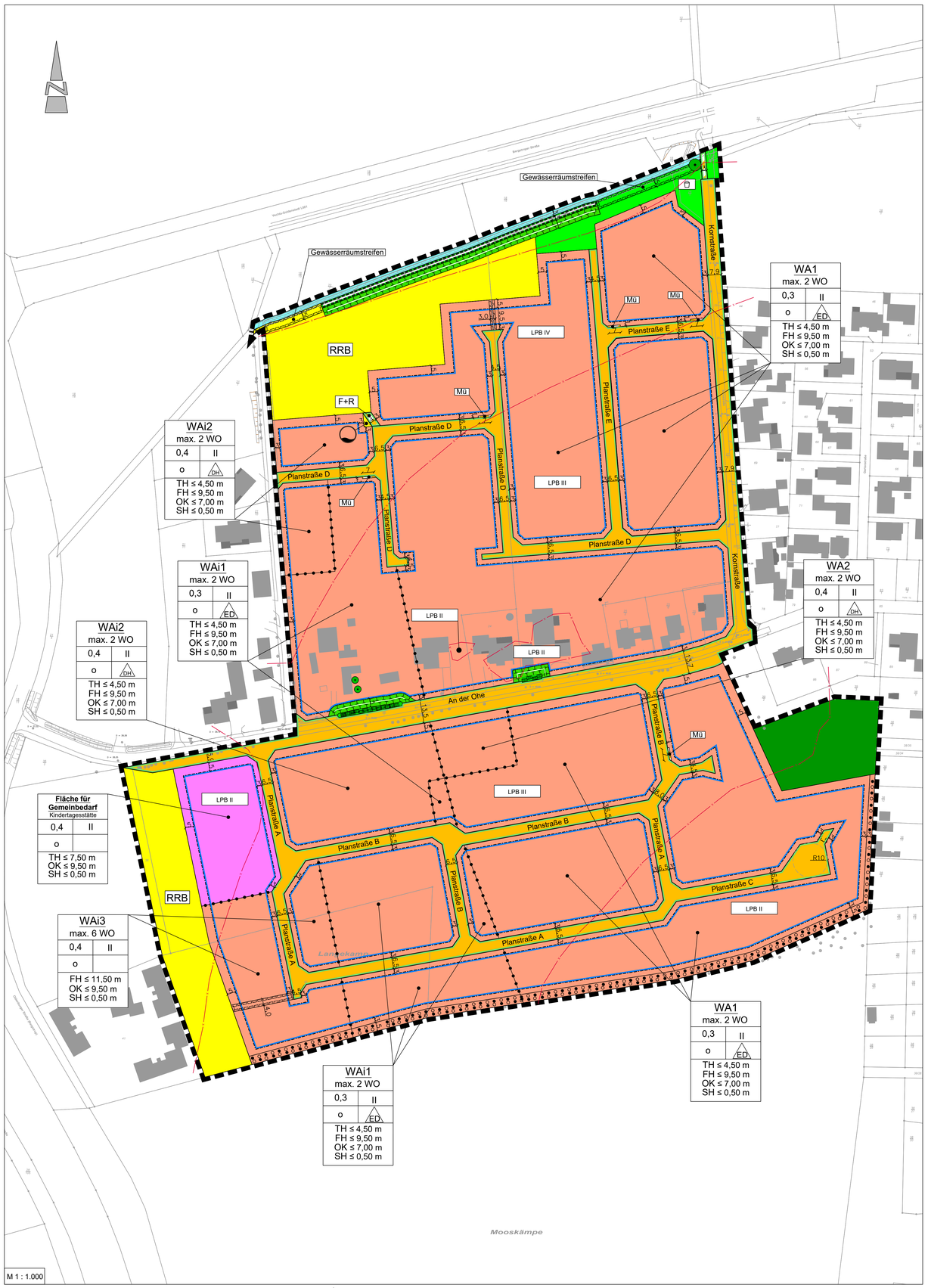
Stadt Vechta

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



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1/WAi1 und WA2/WAi2 sind pro angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.
   Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 ist pro angefangene 150 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

3. 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.

4. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante der Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk
   Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   Gebäudehöhe (OK): Obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt:
   Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

5. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, Nebengiebel und sonstige An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.

6. 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).

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1/WAi1 und WA2/WAi2) 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. 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung in einer Breite von 1,5-2,0 m zulässig.

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 halbseitige Grün- und Staudenflächen (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Versiegelungen (hier: Hofeinfahrten).

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

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

12. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche, weiterführende Definition siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52L). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Eine ausnahmsweise geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäude-/ Firsthöhe für entsprechende Anlagen ist zulässig.

13. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer extensiven Bepflanzung in Form einer üblichen "Sedum- Mischung" zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
    Zu verwendende Pflanzen: Strand- Grasnelke (Armeria maritima), Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia), Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre), Heidenelke (Dianthus deltoides), Walderdbeere (Fragaria vesca), Gewöhnlicher Reiherschnabel (Erodium cicutarium), Kleiner Sauerampfer (Rumex acetosella), Gewöhnlicher Thymian (Thymuas pulegioids), Gras: Schafschwingel (Festuca ovina), Gewöhnliches Zittergras (Briza media)

14. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a &b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Außerdem sind die bestehenden Gehölze durch heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
    Zu verwendende Pflanzarten:
    Bäume: Eberesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand- Birke
    Sträucher: Eingriffliger Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Gewöhnliches Pfaffenhütchen,Hundsrose, Schlehe, Schwarzer Holunder
    Qualitäten:
    Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher: 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

15. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) 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 Pflanzarten:
    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

16. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP4 und DIN 18920 vorzusehen.

17. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) als Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderungen von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R´w, ges des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet:

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

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm=dB (A) (DIN 18005-1 Bbl1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm- Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau- Schalldämm- Maßes R´w,ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach (DIN 4109-2) ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) > Lr,Tag ≥ 55 dB(A) sind so zu planen, dass sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (geschlossene, fugenlose Brüstung, z.B. mit Glaselementen) geschützt werden.
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) mit Beurteilungspegeln Lr, Tag ≥ 60 dB(A) sind so zu planen, dass sie durch eine vollständige Einhausung geschützt werden (z.B. verglaste Loggien).

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

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52L „An der Ohe- Kornstraße" identisch.

2. Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.
   Kernartenliste Einfriedungen

Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzdorn	Prunus spinosa

3. Die Vorgärten in den allgemeinen Wohngebieten (WA), mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen, sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

   Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
   Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den 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, Holzkohlenansammlungen, 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 Denkmalschutzbehörde (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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover direkt zu melden.

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. 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 Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Gewerbliche Emissionen

Innerhalb der festgesetzten immissionsvorbelasteten allgemeinen Wohngebiete (WAi1-WAi3) werden die Orientierungswerte gem. TA Luft, die von den westlichen Industrie- und Gewerbegebieten ausgehen, für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

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) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden innerhalb der 40m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG ist die Beteiligung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich.

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 zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d. h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. 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/Nistständen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Betroffenheit. Die Nistkästen sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen. 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.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1-WA3) werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 von tags 60 dB/A und Nachts 45 dB/A für Wohngebiete überschritten. Genaueres kann dem Immissionsschutz- Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 52L „An der Ohe / Kornstraße" 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 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.

DIN-Normen

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.

Ordnungswidrigkeiten

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

Kompensation

Als Kompensationsflächen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52L "An der Ohe/Kornstraße II" wird der Kompensationsflächenpool "Gänsemarsch am Spredaer 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 (NKomVG) 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 den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta, ...

(Siegel) ..... Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den..... .....

(Siegel) Dipl. Ing. Frank Markus Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauunsplan 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 Bebauungsplanes 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 Bebauunsplan 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 ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauunsplan 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, ...
Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauunsplan 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, ...
Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauunsplan 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, ...
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

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

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)
- WAi — Immissionsvorbelastete Allgemeine Wohngebiete (WAi)
- WD — 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
- ED — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- HD — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise, Gebäude-längen 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
- Mü — Mülltonnenabstellfläche

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
- Pumpwerk

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 ≤ 6,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß
- FH ≤ 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß
- OK ≤ 9,50 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
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr
- 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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 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

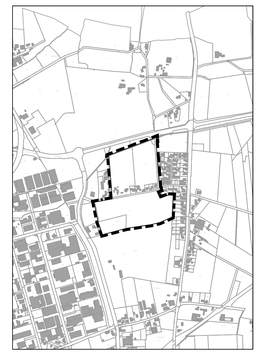
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: I. S. d. BImSchG
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)
- Im Plan nicht enthalten
- Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

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



Stand: 28.03.2023

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