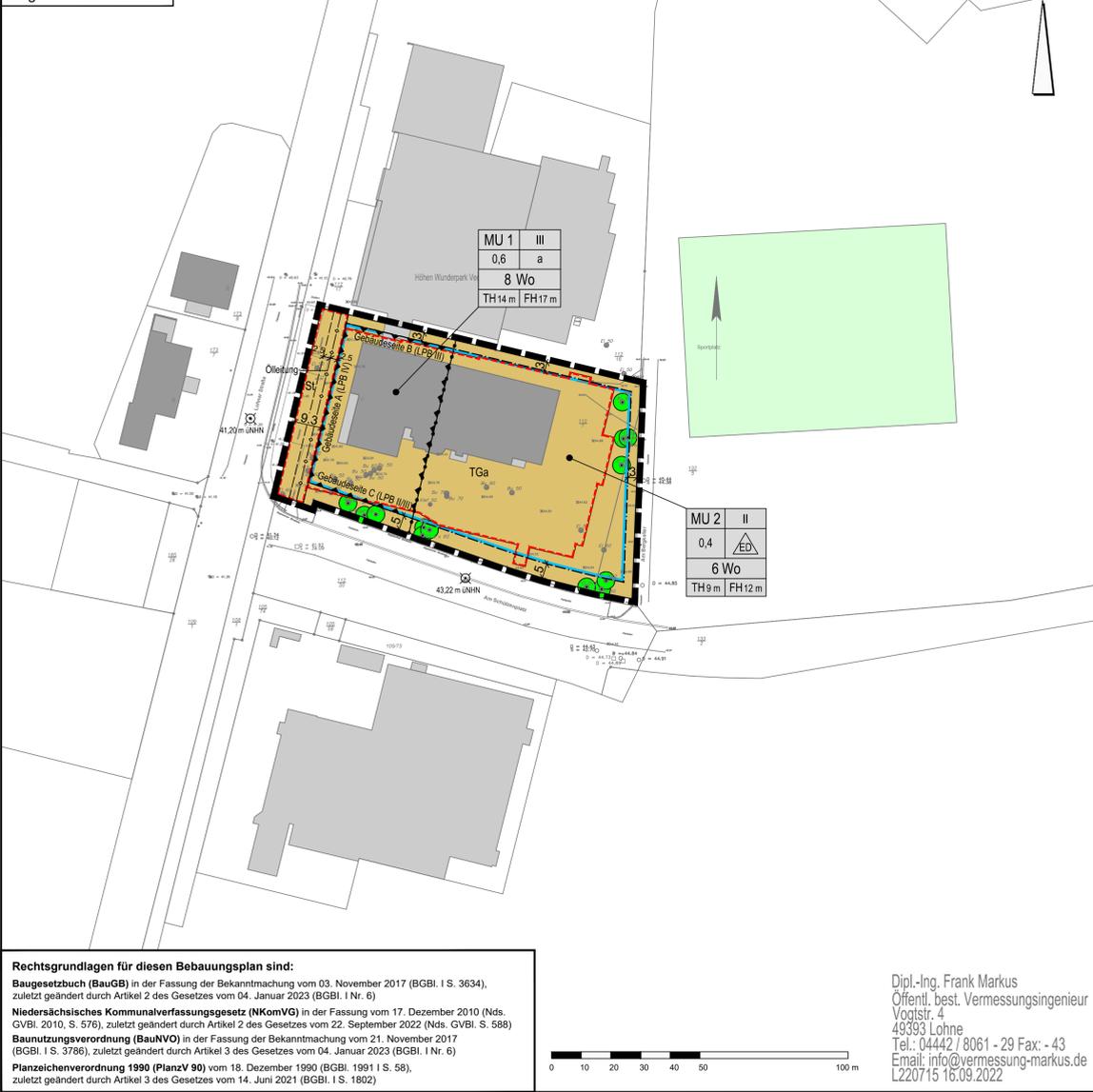


Es gilt die BauNVO 2017



### Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.  
Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB gilt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, dass im Rahmen der in der Planzeichnung auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Nutzung nur das Vorhaben zulässig ist, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
Das Vorhaben ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des o. a. Vorhabenträgers sowie nach Maßgabe der Festsetzungen dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen durchzuführen.
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden im Urbanen Gebiet (MU1) und MU2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.  
Nicht zulässig sind:  
  - Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
  - Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Ausnahme von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO
 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass im Urbanen Gebiet (MU1) in dem ersten Untergeschoss an der Lohner Straße eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut ist, ist in dem Urbanen Gebiet (MU1) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Urbanen Gebiet (MU2) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**  
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden; dies gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie für technische Anlagen wie Fahrstuhlschächte u.ä.  
Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe im MU1 ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Lohner Straße. Unterer Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhe im MU2 ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt an der Straße „Am Schützenplatz“.  
Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt bei zurückgesetzten Dach- oder Staffelgeschossen der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes (Attika). Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte).
- Bauweise**  
Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU1) gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU2) gilt eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- Anzahl der Wohnungen**  
Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:
  - Im Urbanen Gebiet (MU1) sind maximal 8 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
  - Im Urbanen Gebiet (MU2) sind maximal 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- Anteil sozialer Wohnungsbau**  
Im MU1 und MU2 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 15 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- Grünordnerische Festsetzungen**  
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Der Schutz der Bäume ist sicherzustellen. Bei Abgang eines Baumes ist dieser am selben Standort artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durch den Flächeneigentümer nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung auf Baugrundstücken in einem Abstand von weniger als 5 m von den zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen (Stammmittelpunkt) sind nicht zulässig. Sofern ein Abstand von 5,00 m nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zum Erhalt des Baumes vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind an den Gebäudeseiten A, B und C gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster einschließlich Rollläden, Wand, Dachstrahlen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Gebäude-seite	Immissionsort	maßgebli. Außenlärm-pegel	Lärmpegelbereich	Erforderl. R'w		erforderl. SSK gem. VDI 2791
				Wand	Fenster	
Gebäude-seite A	1. UG	66	IV	45	40	3
	EG	68	IV	45	40	3
	1. OG	68	IV	45	40	3
	2. OG	68	IV	45	40	3
Gebäude-seite B	1. UG	61	III	40	35	2
	EG	62	III	40	35	2
	1. OG	63	III	40	35	2
	2. OG	64	III	40	35	2
Gebäude-seite C	1. UG	60	II	35	30	2
	EG	59	II	35	30	2
	1. OG	60	II	35	30	2
	2. OG	60	II	35	30	2

Gebäude-seite	Immissionsort	maßgebli. Außenlärm-pegel	Lärmpegelbereich	Erforderl. R'w		erforderl. SSK gem. VDI 2791
				Wand	Fenster	
Gebäude-seite A	1. UG	66	IV	45	40	3
	EG	68	IV	45	40	3
	1. OG	68	IV	45	40	3
	2. OG	68	IV	45	40	3
Gebäude-seite B	1. UG	61	III	40	35	2
	EG	62	III	40	35	2
	1. OG	63	III	40	35	2
	2. OG	64	III	40	35	2
Gebäude-seite C	1. UG	60	II	35	30	2
	EG	59	II	35	30	2
	1. OG	60	II	35	30	2
	2. OG	60	II	35	30	2

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III und IV ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III und IV, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Lohner Straße unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80 m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80 m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Wohngebäuden im verlärmten Bereich (Lärmpegelbereich III und IV) kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z.B. Schlafzimmer) auf der lärmabgewandten Hausseite zur Lohner Straße bis zu 10 dB und auf die Nord- und Südseite bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbes“ StraÙen) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

**9. Begrünungsmaßnahmen**  
Zur Lohner Straße ausgerichtete fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind mit bepflanzten Kübeln zu begrünen. Je 1,00 m Wandfläche ist ein Kübel zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.  
Zur Straße „Am Schützenplatz“ ausgerichtete fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,00 m Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden und bei Abgang nachzupflanzen.  
In den Urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind die Flächen der Dächer, auf denen keine Photovoltaik-Anlagen errichtet werden, intensiv oder extensiv mit Kräutern und Gräsern zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

**10. Vermeidung fossiler Brennstoffe**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist in dem Plangebiet in Verbrennungsanlagen die Verwendung von fossilen Brennstoffen (Kohle, Öl, Erdgas) und die Verbrennung von Abfällen aller Art nicht zulässig.

**11. Oberflächenentwässerung**  
Das auf den Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist aufzufangen, zu verwerten oder zu versickern. Ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, ist das Oberflächenwasser gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten.

### Hinweise

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Vechta 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 nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altablagerungen**  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

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

**Arnschutz**  
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). 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 Gehölz-brüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.  
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 „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen).

**Leitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

**Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkohlekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Vechta 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 nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Altablagerungen**  
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

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

**Arnschutz**  
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). 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 Gehölz-brüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen.  
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 „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen).

**Leitungen**  
Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren. Vorhandene Versorgungsleitungen und -kabel sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Vechta den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta, .....

.....  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 196 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und für Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen... (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

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. 1) Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 2)

Vechta, .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg  
Katasteramt Vechta

.....  
Unterschrift

### Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den .....

.....  
Planverfasser

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, .....

.....  
Unterschrift

### Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Vechta, .....

.....  
Unterschrift

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Vechta, .....

.....  
Unterschrift

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WS Kleinsiedlungsgebiete	Geschossflächenzahl
WR Reine Wohngebiete	0,6 Grundflächenzahl
WA Allgemeine Wohngebiete	BMZ 3,0 Baummassenzahl
MD Dorfgebiete	GR max 85 m <sup>2</sup> Grundfläche
M Mischgebiete	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
MK Kerngebiete	III
MU Urbane Gebiete	TH14 m Traufhöhe über Geländeoberkante als Höchstmaß über Höhenbezugs-punkt
GE Gewerbegebiete	FH17 m Firsthöhe über Geländeoberkante als Höchstmaß über Höhenbezugs-punkt
GI Industriegebiete	
8 Wo Beschränkungen der Zahl der Wohnungen	

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	
nur Doppelhäuser zulässig	
nur Hausgruppen zulässig	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
nur Reihenhäuser zulässig	
Geschlossene Bauweise	
Baulinie	
Baugrenze	
abweichende Bauweise	

### 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

Elektrizität	Gas
--------------	-----

### Hauptversorgungs- und Haupt-abwasserleitungen

unterirdische Wasserleitung des Wasserwerkes Vechta (NW 200)
--

### Zeichenerklärung zur Planunterlage

Wohngebäude	
Wirtschafts- und Industriegebäude	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Topographische Begrenzungslinie	
22 Flurstücksnummer	
Abgemerkter Grenzpunkt	
Geplante Grundstücksgrenze	

### Nachrichtliche Übernahmen

Richtfunktrasse mit beidseitigem Schutzabstand von 100 m
Ölleitung mit beidseitigem 2,5 m breitem Schutzstreifen (unterirdisch)

### Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St Stellplätze
TGa Stellgarage
Mil Geh-, Fahr- und Leitungs-rechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Angrenzende Bebauungspläne
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Höhenbezugspunkt in Meter über NNH siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3

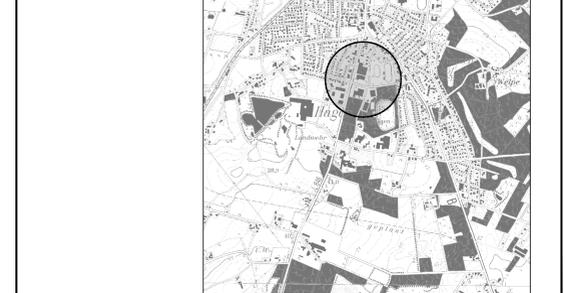
Im Plan nicht enthalten  
Im Plan enthalten

### KREISSTADT VECHTA

### VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 196

"Wohnprojekt Am Schützenplatz"  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Vorhabenträger: Wunderpark GmbH & Co. KG  
Im Erlengrund 2  
49688 Lastrup



Stand: Mai 2023