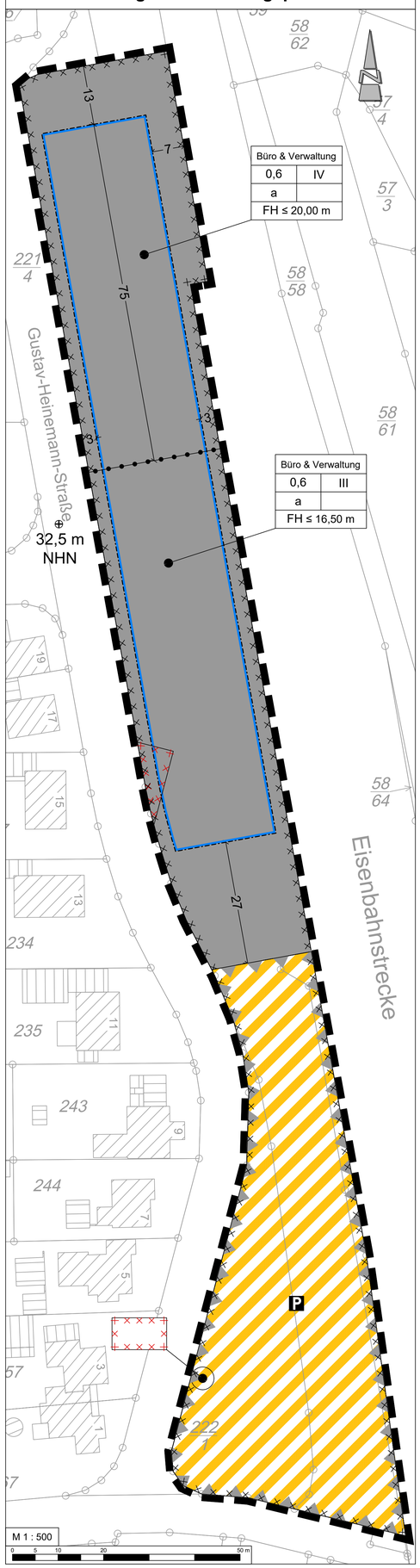
Stadt Vechta

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179
"Östlich Gustav-Heinemann-Straße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179



Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 179 sind folgende Nutzungen zulässig:
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Gebäude und Räume für freie Berufe,
   - Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten,
   - Photovoltaikanlagen
   - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans sind gem. § 9 (2) BauGB ausschließlich Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt:
   Firsthöhe: (FH): Obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: 32,50 m NHN
4. Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten.
5. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die an das geplante Regenrückhaltebecken angrenzenden Flächen als halbruderale Gras- und Staudenfluren anzulegen und zu erhalten.
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der westlich gelegenen Einstellplätze des geplanten öffentlichen Parkplatzes aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,80 m über Gelände zu errichten. Der genaue Verlauf der Lärmschutzwand wird im Rahmen der Planung und Errichtung der öffentlichen Parkplatzfläche ermittelt und festgelegt. Die Lärmschutzwand muss auf der gesamten Länge fugendicht sein, Kontakt zum Boden haben und ein Schalldämm-Maß von mindestens $\Delta L_{A,R,Str} \geq 25$ dB aufweisen.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches ist je 500 qm Baugrundstücksfläche und je 500 qm festgesetzter Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, viermal verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 bis 20 Zentimeter, gemessen 1,00 Meter über dem Erdboden) anzupflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Es sind folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (Acer campestre), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Purpur-Erle (Alnus x spaethii), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Ungarische Eiche (Quercus frainetto). Die durchwurzelbare, unbefestigte Fläche bei Neuanpflanzungen muss mindestens 16 Quadratmeter betragen; der Wurzelraum aus geeignetem Pflanzsubstrat muss mindestens 12 Kubikmeter betragen. Sofern eine durchwurzelbare, unbefestigte Fläche von 16 Quadratmeter und ein Wurzelraum von 12 Kubikmeter für die Einzelbäume nicht erreicht werden kann, sind zusätzliche technische Lösungen (zum Beispiel überfahrbare Baumscheiben, durchwurzelbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) (Pflanzgrubenbauweise 2 _ überbaute Pflanzgruben) zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkronen zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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.

Kampfmittel
Innerhalb der ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Kampfmittel) besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelsondierung vorzunehmen. 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
Innerhalb des Plangebietes ist flächendeckend mit einer Schadstoffgrundbelastung innerhalb des aufgefüllten Bodenhorizontes (bis ca. 1,5 m u. GOK) zu rechnen, die keine uneingeschränkte Verwertung von ausgehobenem Bodenmaterial erlaubt (Überschreitung der Z 0-Zuordnungswerte nach LAGA).

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.

Entwässerung
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.

Artenschutz
Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau- und Abrissarbeiten, Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten, 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 16. November). 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. Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der übrigen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insektenfreundlichen" Lampen erfolgen: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 4.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keine Anlockeffekte für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen
Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.01.2023 (BGBl. I. Nr. 6) 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).

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.

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. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta, ...
(Siegel) 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 .....). 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 ....
Katasteramt Vechta

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauunsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Vechta, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" 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 Bebauunsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" und die Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Vechta, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauunsplan Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, ...
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauunsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Vechta, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauunsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauunsplanes Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta, ...
Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 3 Ansichten Nord & Süd

Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 Ansichten Ost & West

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, keine Begrenzung der Gebäudelänge, 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 ≤ 20 m Firsthöhe - 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
- F 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
- 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 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

- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG (siehe textl. Festsetzung Nr. 6)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Kampfmittel
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastene Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 32,5 m NHN unterer Höhenbezugspunkt

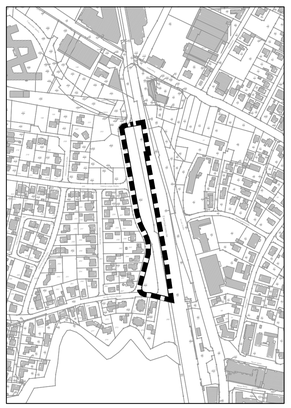
- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179 "Östlich Gustav-Heinemann-Straße"

gem. § 13a BauGB

ENDFASSUNG



Stand: 26.09.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de