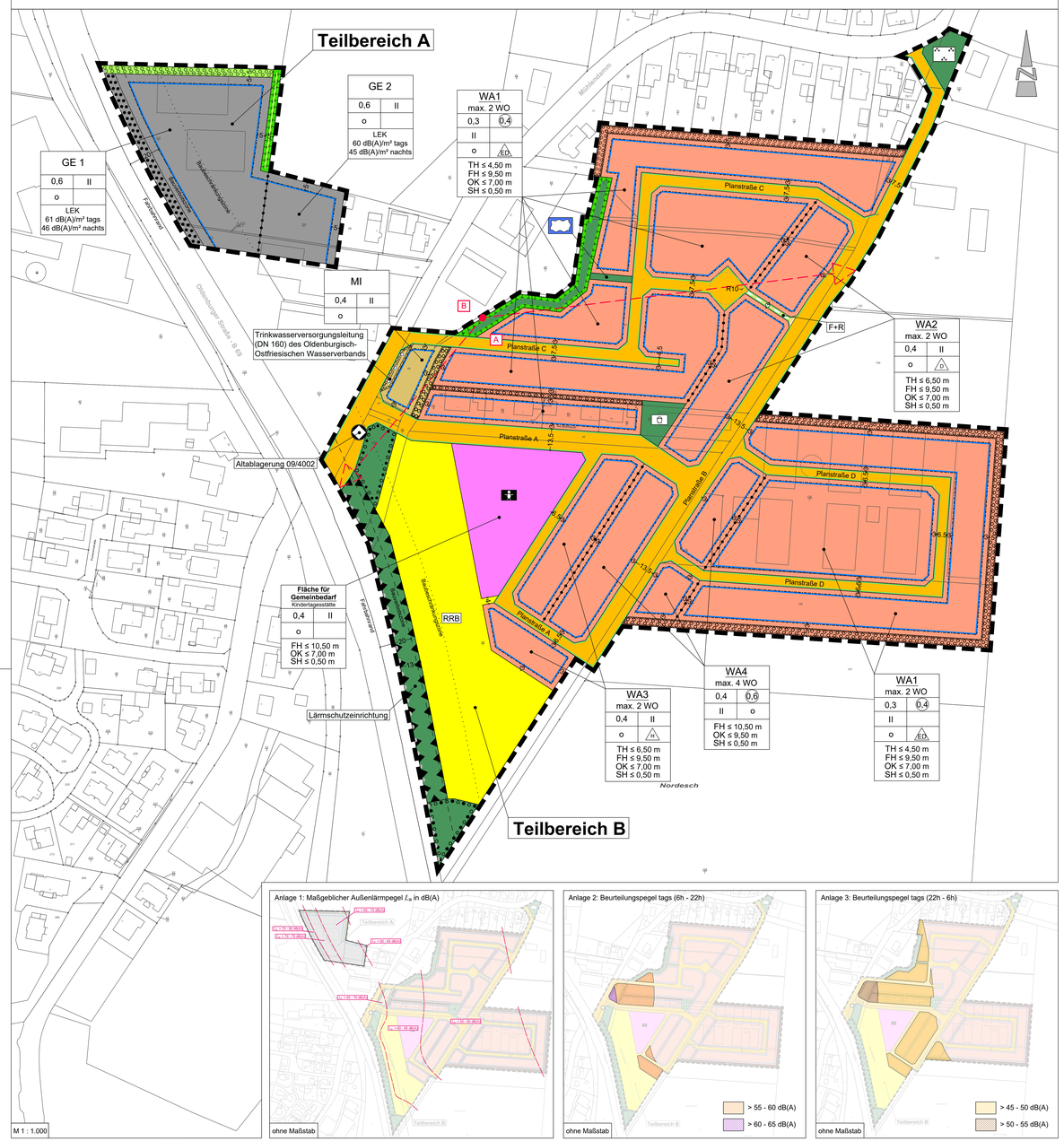
Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen & Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

   Ausnahmen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Mischgebietes:
   Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.

3. Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

4. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE1 & GE2) sind die Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

   Ausnahmen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Gewerbegebietes:
   Einzelhandelsnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb oder einem produzierenden Gewerbebetrieb stehen und die eigentlichen Betriebe räumlich angegliedert sowie als dessen Bestandteil erkennbar sind. Die an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.

5. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE1 & GE2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO.

6. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind ausschließlich Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m² Betriebsfläche weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

   Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A & B erhöhen sich die Lärmemissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor i	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,i}$ in dB Tag / Nacht	UTM-Koordinaten WGS84, Zone 32U:	
		Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	0 / 0	E: 434763 N: 5849703	E: 434992 N: 5849703
B	3 / 3	E: 434992 N: 5849703	E: 434763 N: 5849703

   Bezugspunkt für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente (UTM Koordinaten, WGS84, Zone 32U):
   E = 32450001, y = 5849287
   Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,j durch LEK,j + LEK,zus,k zu ersetzen ist.
   Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seitenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

7. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind pro angefangene 200 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Sofern mehrere Wohngebäude aneinander gebaut wurden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

8. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA4 ist pro angefangene 150 qm Baugrundstücksfläche max. eine Wohnung und maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Sofern mehrere Wohngebäudeseinander gebaut werden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

9. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 500 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine Grundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte zugelassen werden. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm festgesetzt. Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 wird eine Mindestgrundstücksgröße von 200 qm festgesetzt. Maßgeblich für die Beurteilung ist der im Grundbuch eingetragene Wert der Grundstücksgröße.

10. 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 Baumaßnahmen müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

11. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO):
    Oberer Bezugspunkt:
    Traufhohe (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.

12. Innerhalb des Plangebietes 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).

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

14. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an festgesetzten Maßnahmen- und Gehölzerhaltungsflächen angrenzen, sind Garagen und Nebenanlagen im Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jeglicher Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m² sowie die notwendigen Zufahrten.

15. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Einzelhäusgen in einer Gesamtbreite von maximal 6,0 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von maximal 4,00 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung in einer Breite von maximal 2,0 m zulässig.

16. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als halbzuroder Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche ist das Anlegen einer Mulde zulässig. Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Für die Ansaat ist artenreiches, regionales Saatgut aus heimischen Arten zu verwenden.

17. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (§9 (1) Nr. 23a BauGB)

18. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) 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 pulegiodis), Gras: Schafschwingel (Festuca ovina), Gewöhnliches Zittergras (Briza media)

19. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigenBepflanzungen gem. § 9 (1) Nr.25a & BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Außerdem sind die bestehenden Gehölze durch heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form von 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. DIN 18920 vorzusehen.
    Zu verwendende Pflanzarten:
    Bäume: Ebereesche, Hainbuche, Stieleiche, Sand- Birke
    Sträucher: Eingriffiger 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

20. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Strauchhecke anzupflanzen 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. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 19 zu entnehmen.

21. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen von Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 19 zu entnehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

22. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1 - WA4) ist auf den Grundstücken je angefangene 200 qm Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein Laubbaum oder Obstbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

    Zu verwendende Pflanzarten:
    Laubbäume: Ebereesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
    Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

    Obstbäume:
    Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Strebling
    Birnen: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Poiteau
    Qualität: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang

23. Innerhalb des Plangebietes sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

    Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in (Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen)	Büroräume
55	30	30
60	30	30
65	35	30
70	40	35
75	45	40
80	50	45

    Die aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

24. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 65 dB(A) z Lr,Tag > 60 dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden (siehe Anlage 2).

25. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen 60 dB(A) z Lr,Tag > 55 dB(A) so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden (siehe Anlage 2).

26. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in allen zulässigen Schlafräumen zur Nachtzeit sicherzustellen, dass von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr ein Schallpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zur gewährleisten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von Lr, Nacht > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von 50 dB(A) z Lr, Nacht > 45 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren (siehe Anlage 3).

27. Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen (Textliche Festsetzung Nr. 23 - 26) kann abgewichen werden, sofern anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

28. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB mit der Kennzeichnung „Lärmschutzeinrichtung" ist eine 5 Meter hohe Lärmschutzeinrichtung in Form eines Lärmschutzwalle einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wand-Kombination (mit Bezug auf das Höhenniveau der angrenzenden Bundesstraße B69) zu errichten. Wandelemente sind beidseitig hochabsorbierend mit einem Absorptionswert von mindestens 8 dB auszuführen.

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. 59L „Langförden Nord" 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
Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Schwarzdorn	Prunus spinosa

3. Die Vorgärten in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA4), 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.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Bebauungspläne
Durch den Bebauungsplan Nr. 59L werden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 5L „Hinter der Mühle" und Nr. 22L „Südlich Mühlendamm" überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 59L treten die Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne für die überplanten Teilbereiche außer Kraft.

Bodenfunde
Gemäß dem Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde sind aufgrund des hohen archäologischen Potentials vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (dies 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.

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 Oldenburger Straße (B69) gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone
Entlang der Oldenburger Straße (B69) gelten die 20 m Bauverbotszone und die 40 m Baubeschränkungszone, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße:
Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gem. § 9(1) FStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Gebäuden innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gem. § 9(2) FStrG ist die Beteiligung und Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde erforderlich. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur B69 und der Straßenbegrenzungslinie (Bauverbotszone § 9(1) FStrG sind zudem Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1)BauNVO in Form von Gebäuden sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig.

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/Niststätten sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Die Nistkästen sind im Verhältnis 1to1paare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:3 in räumlicher Nähe anzubringen.

Für den Steinkauz sind 6 artspezifische Nisthilfen, für den Star 3 artspezifische Nisthilfen im oder in der Nähe des Plangebietes fachgerecht anzubringen und zu erhalten. Darüber hinaus sind insgesamt 18 Fledermauskästen an den zu erhaltenden Bäumen oder in der Nähe fachgerecht anzubringen und zu erhalten. Das Ausbringen der Nist- und Fledermauskästen ist rechtzeitig vor der nächsten Brutzeit von einer fachkundigen Person umzusetzten.

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.

Kompensation / Anpflanzmaßnahmen
Die mit dem Bebauungsplan Nr. 59L verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in den Kompensationsflächenpools „Moorbachaltarm bei Holtrup" und „Großen Bruch" ausgeglichen.

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.

Starkregengefahr
Aktuelle Untersuchungen zur Starkregengefahr zeigen, dass insbesondere die tiefer gelegenen Flächen des Plangebietes bei extremen Niederschlagsereignissen von Überschwemmungen betroffen sein könnten. Dies sollte bei weiteren Planungen berücksichtigt 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 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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).

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, 134 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.

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer nicht blenden und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 33 StVO). Werbeanlagen dürfen im Abstand von bis zu 40 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B69 (Baubeschränkungszone) nicht ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden (§ 9(2 + 6)FStrG)

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. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bestehend aus 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. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" 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 Bebauungsplan Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

VERÖFFENTLICHUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Internetadresse, unter der der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden konnte, und der Dauer der