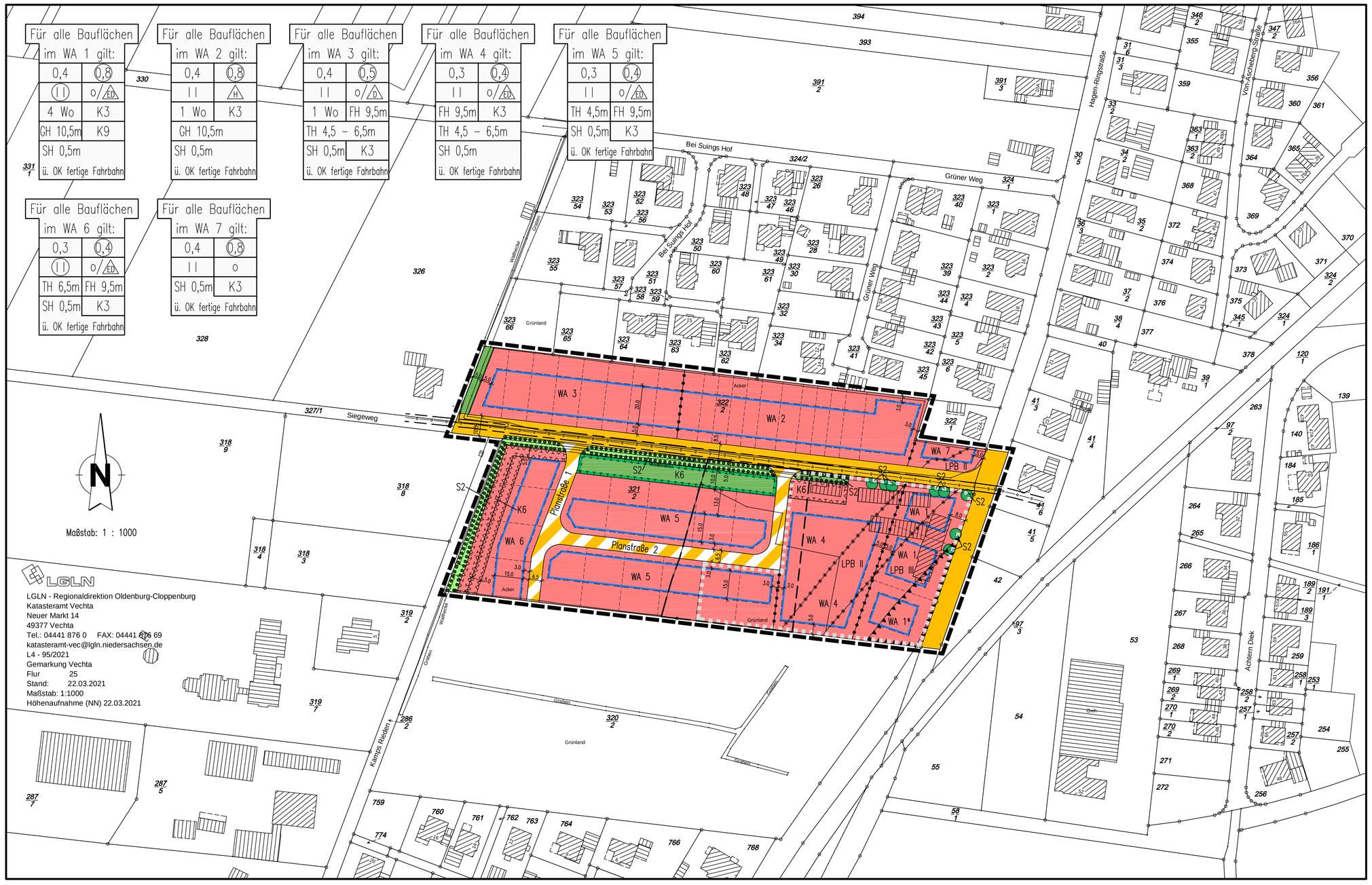


Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Vechta diesen Bebauungsplan Nr. 184, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Vechta, ...

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 184 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
(c) 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2021). 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, ...

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Dezernat 3.6 - Katasteramt Vechta

.....
Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Vechta.

Vechta, ...

.....
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
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- WD Kleinsiedlungsgebiete
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete ●
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,8 Geschossflächenzahl ●
- 0,4 Grundflächenzahl ●
- 2 Wo Max. 2 Woh. pro Gebäude zulässig ●
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß ●
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend ●
- FH Firsthöhe - als Höchstmaß ●
- TH Traufhöhe - als Höchstmaß ●
- GH Gebäudehöhe - als Höchstmaß ●
- SH Sockelhöhe - als Höchstmaß ○

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise ●
- A Nur Einzelhäuser zulässig ○
- A Nur Doppelhäuser zulässig ●
- A Nur Hausgruppen zulässig ●
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ●
- g Geschlossene Bauweise ○
- Baulinie ○
- Baugrenze ●
- a abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis ..... m sind zulässig, Abstände richten sich nach § 7 NBauO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. 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 ○
- Post ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- F Feuerwehr ○

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen ●
- Verkehrsflächen 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 ○

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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ○
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern ●
- Bäume ○ Bäume ●
- Sträucher ○ Sträucher ●
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ●
- N Naturschutzgebiet
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○
- L Landschaftsschutzgebiet

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche ●
- Spielplatz ○
- Sportplatz ○
- Parkanlage ○
- Friedhof ○

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 die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ○

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

- Abwasser (Regenrückhaltung) ○

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ○
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ●
- Angrenzende Bebauungsplane ○
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ●
- LPB Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (Textl. Festsetzung Nr. 8) ●
- Einschränkung für Außenwohnbereiche (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) ●
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ●
- siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1 ●
- siehe textliche Festsetzung Nr. 7 ●

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch ○ unterirdisch ●

Zeichenerklärung zur Planunterlage

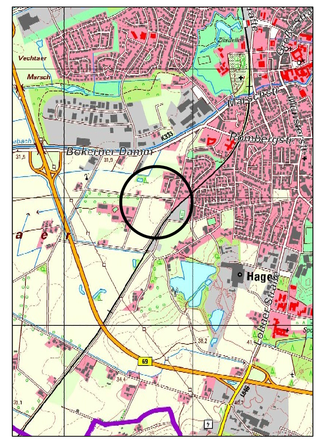
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Geplante Grundstücksgrenze

- Im Plan nicht enthalten ○
- Im Plan enthalten ●

KREISSTADT VECHTA

BEBAUUNGSPLAN NR. 184

"Wohngebiet am Siegeweg"
mit örtlichen Bauvorschriften



Stand April 2023
Fachdienst Stadt- und
Landschaftsplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1, 4, 16 ff BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 7 gemäß § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten begrenzt.
Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengiebel und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Anlagen darf jedoch 50% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreiten.
Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberer Bezugspunkt (First- und Gebäudehöhe) gilt der oberste Punkt des Daches. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante der dem jeweiligen Grundstück zugeordneten Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand. Die NN-Höhen der Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße müssen bei der Stadt Vechta erfragt werden.

2.2. Sockelhöhe gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO
Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die NN - Höhen der Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

3. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in einem Abstandsbereich von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen sowie zu den Grünflächen, die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen - unzulässig.

4. Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind pro 150 qm Baugrundstücksfläche eine Wohnung und max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei aneinander gebauten Gebäuden wie Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (= Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Mindestgrundstücksgröße gemäß §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Die Mindestgrundstücksgröße in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 wird auf 500 qm festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten 4,5 und 6 eine Mindestgröße von 300 qm je Doppelhaushälfte zugelassen werden.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Einzelhäusern in einer Gesamtbreite von max. 6,0 m zulässig. Für die Zufahrt ist eine Breite von Max. 4,0 m zulässig. Zusätzlich ist eine Zuwegung mit einer Breite von 1,5-2,0 m zulässig.

7. Festsetzung zum Artenschutz
Vor Beginn der Erschließungsarbeiten, ist zum Schutz von Amphibien, in der gekennzeichneten Fläche eine baubiologische Begleitung der Baumaßnahmen vorzunehmen. Ziel der Maßnahme ist es, das Einwandern von Kammmolchen in die gekennzeichnete Fläche zu verhindern und gleichzeitig die in der Fläche vorhandenen Kammmolche einzufangen. Diese werden vorerst in der unmittelbaren Nähe des vorhandenen Teiches ausgesetzt. Sobald ein geeignetes anderes Stillgewässer gefunden wird, soll dieses zum Aussetzen der Kammmolche herangezogen werden. Die gesamte Maßnahme ist inhaltlich sehr eng mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.

Die baubiologische Begleitung besteht ausfolgenden Maßnahmen:
- Die im Bebauungsplan mit gekennzeichnete Fläche wird mit einem geeigneten Amphibien-Fangzaun vollständig eingezäunt.
- Auf der Innenseite des Amphibienzaunes werden aus Erde oder anderem geeigneten Material sogenannte „Anrampungen" hergestellt, damit die Kammmolche sowie weitere Amphibien- und Kleinsäugervorkommen die Fläche verlassen können.
- die Kontrolle der Funktionsfähigkeit des Amphibienschutzzaunes inklusive der Anrampungen ist über fachkundige Personen mindestens wöchentlich vorzunehmen.
- Während der gesamten Bautätigkeit (vor allem während der Räumung des Baufeldes) ist die biologische Baubegleitung vor Ort, um Einzelfunde des Kammmolches zu erfassen und zum benachbarten Teich bzw. in ein geeignetes Ersatzgewässer zu bringen.
- Der Amphibienschutzzaun ist zumindest auf der Ost- und Südseite bis zum Beginn der Bautätigkeit auf den Wohngrundstücken funktionstätig zu erhalten.
- Im Rahmen der baubiologischen Baubegleitung durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren. Die jeweiligen Kontroll- und Maßnahmenberichte inkl. des Endberichtes sind der UNB des LK Vechta unaufgefordert vorzulegen.

7.1. Aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind die zur Erfüllung der Zweckbestimmung zulässigen Nutzungen so lange unzulässig, bis die Umsiedlung der Kammmolch Population abgeschlossen ist.

8. Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind für Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schall-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

	Lärmpegelbereiche (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A)
2	II	60
3	III	65

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zu Lärmvorsorge nach DIN 4109 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahren mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret von den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen
In dem gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
Innerhalb der zwischen der als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Hagen-Ringstraße und der vorderen Baugrenze des WA1" gelegenen Flächen sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmenden Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegel um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) tagsüber bewirken.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schall-technischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

II) Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Sicherungsmaßnahmen

S2 - Landschaftstypische Einzelgehölze sind zu erhalten.
Die als zu erhaltenden Gehölze sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind mind. 3 x verpflanzte Hochstämme der Qualität 18/20 zu verwenden. Während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

Kompensationsmaßnahmen

K3 - Anlage von Obstgehölzen auf den Baugrundstücken
Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.
Durchführung:
- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gem. DIN 18916
- Anpflanzungen von 5 - 10-jährigen Halbstämmen
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 4 Jahre
- Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Obstgehölze zu entnehmen.

K6 - Anlage eines Krautsaums
Innerhalb des Krautsaumes sind Versiegelungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Der Krautsaum ist sukzessiv zu einem artenreicheren Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist durch Initialsaat aus standortgerechter Regiosaat herzustellen.

K7 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Nistkästen
Verwendung artspezifischen Nistkästen für den Haussperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm. An den freistehenden Außenwänden der Nebengebäude der ehemaligen Hofstelle werden insgesamt 8 Sperlingsnistkästen von einer fachkundigen Person angebracht. Die Kästen sind mindestens jährlich auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen (außerhalb der Brutzeit). In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung.

K8 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre
An den Bestandsbäumen am Siegeweg werden 8 künstliche Fledermausquartiere, insbesondere für Baum bewohnende Fledermausarten, von einer fachkundigen Person angebracht.
Durchführung:
- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Einzelbäumen z.B. der Schwegler oder ähnlich

K9 - Maßnahmen des Artenschutz - Anbringen von Fledermausquartieren Großraumsommerröhre
Im Bereich der Hofstelle werden 5 künstliche Fledermausquartiere pro besiegtem Gebäude, insbesondere für Gebäude bewohnende Fledermausarten, von einer fachkundigen Person angebracht.
Durchführung:
- Anbringen von Fledermaus Großraum und Überwinterungshöhle (Ganzjahresquartier) an Gebäuden z.B. der Schwegler oder ähnlich

Kernartenliste Obstgehölze

Deutscher Name	Botanischer Name	Qualität
Walnuss	Juglans regia	3 xv.,D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10-jährig
Apfel „Schöner aus Lutten" „Ostfriesischer Striebling" „Pannemanns Tafelapfel" „Groninger"	Malus sylvestris	3 xv.,D.B. 150 - 200 Halbstamm 5 - 10-jährig
Kirsche „Oktavia" „Regina" „Valeska"	Prunus avium	L. 3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10-jährig
Zwetsche Borsumer „Zwetsche"	Prunus domestica	3 xv., m.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10-jährig
Birne „Neue Poiteau" „Gellerts Butterbirne" „Conference"	Pyrus communis	3 xv.,D.B. 16 - 18 Halbstamm 5 - 10-jährig

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

Aufbelang bestehender Bebauungspläne
Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 „Wohngebiet am Siegeweg" mit örtlichen Bauvorschriften betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 140 „Wohn- und Gewerbegebiet - zwischen Hagen-Westmark und Ringstraße" und Bebauungsplan Nr. 44 „Hagen-Ringstraße/Kl. Blotmilage" treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 184 außer Kraft.

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, Oberer Straße 15, Tel. 0441-2057/66-15 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.

Artenschutz
Folgende Maßgabe des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen: Baufeldräumung: 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 allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit 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 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 Besiedlung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. 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. Die Anzahl und Gestaltung der Kästen richten 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 auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen" Lampen erfolgen (HSE/T-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.
Abbruch und Umbau: Der Abbruch oder die Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesen Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus dieser Artgruppe zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 84 NBauO

1. Grundstückseinfriedung
Als Grundstückseinfriedung sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu den benachbarten Grundstücken sind Hecken anzulegen. Zu verwendende Arten sind der Kernartenliste Einfriedung zu entnehmen.

Kernartenliste Einfriedung

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

2. Vorgärten
Die Vorgärten im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen sind gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

3. Regenwasser auf den Grundstücken
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, aufzufangen, zwischen zu speichern und zu verwerten oder zu versickern. Überschüssiges Wasser ist über den Regenwasserkanal dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Schnittkante

Schnittkante