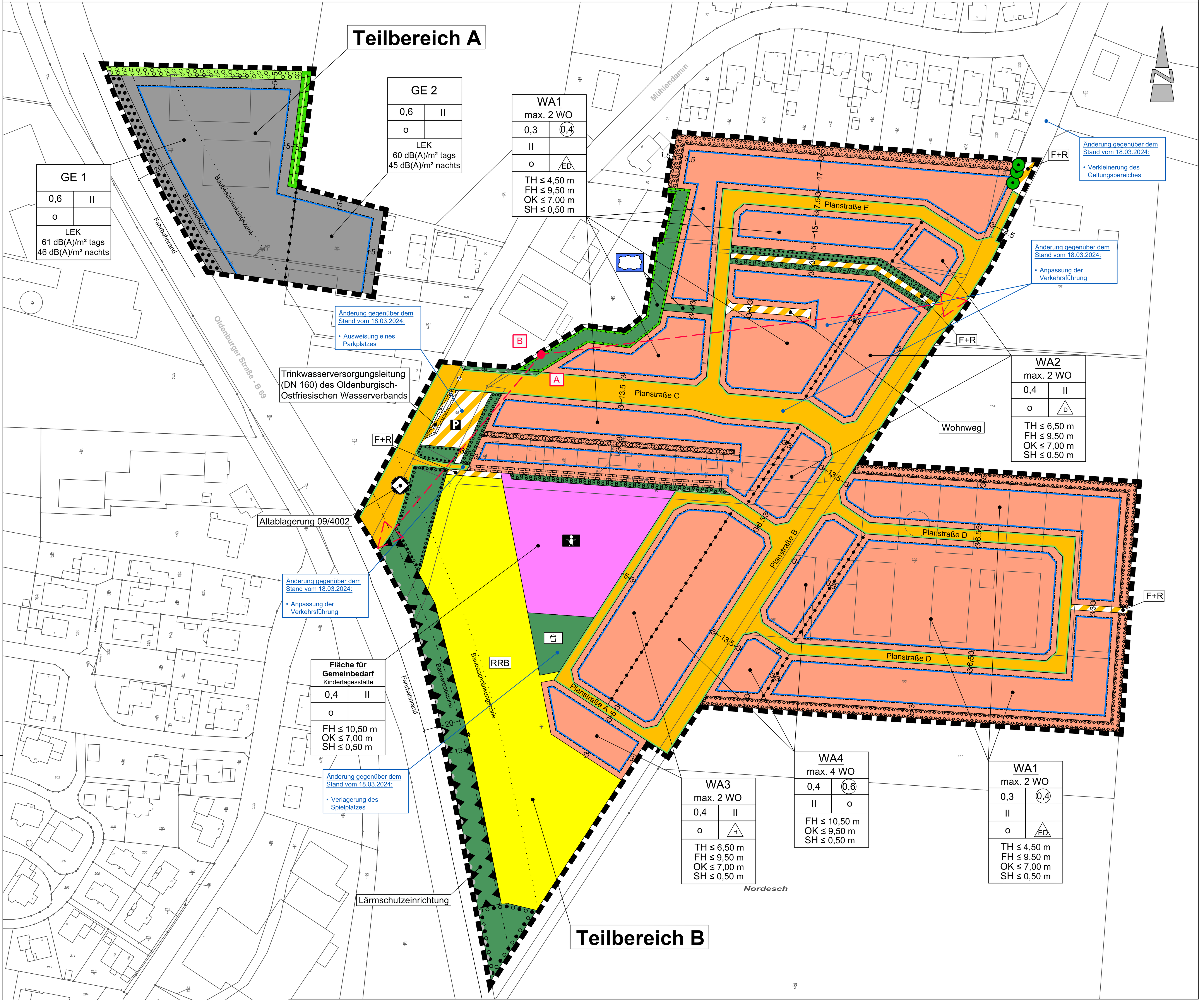
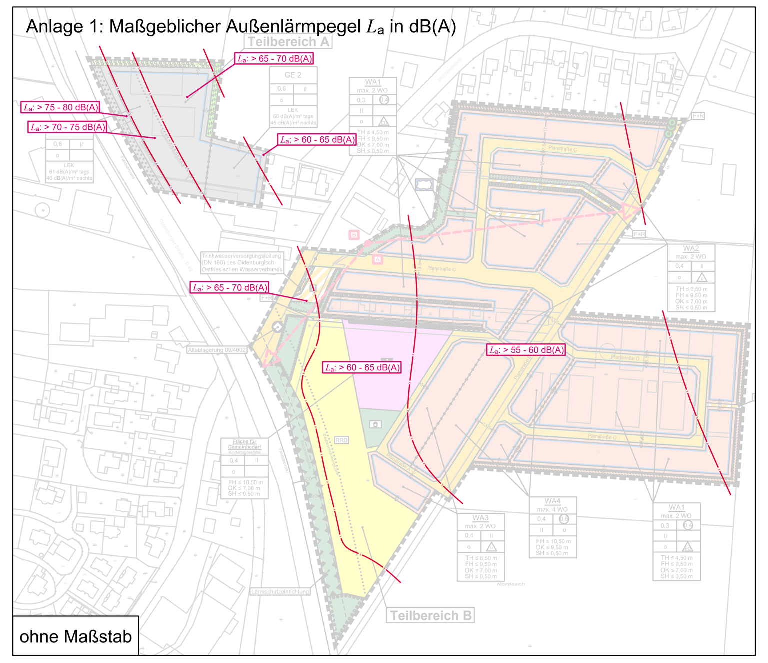
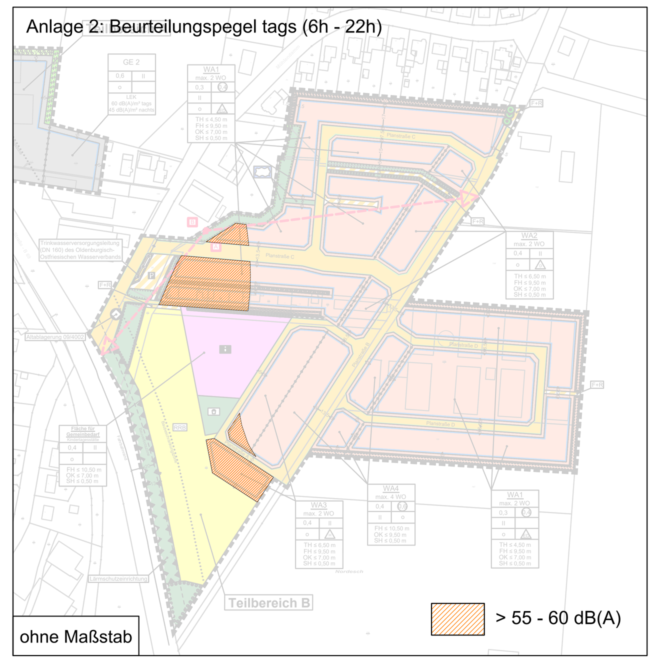
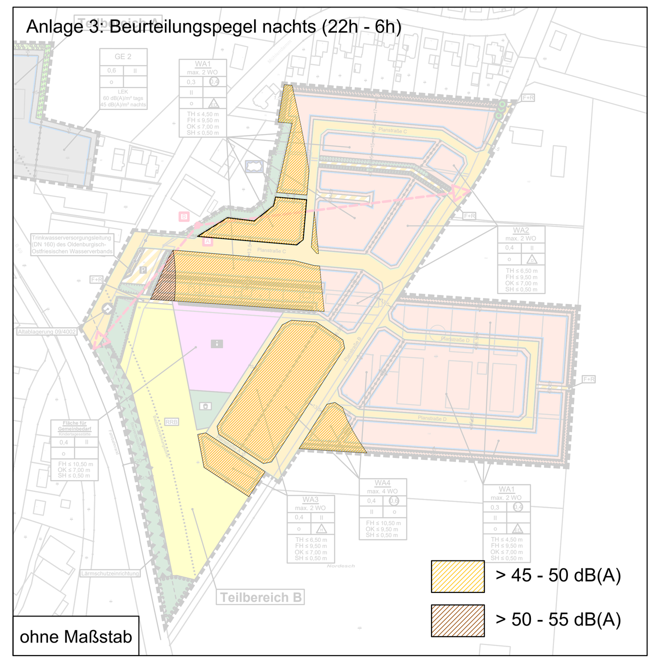
Stadt Vechta

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 Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE1 & GE2) sind 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 untergeordet sein und darf insgesamt nicht mehr als 400 qm betragen.

3. 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 und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und 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).

4. 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 k	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$ in dB Tag / Nacht	UTM-Koordinaten WGS84; Zone 32U	
		Sektorengrenze 1	Sektorengrenze 2
A	0 / 0	E: 32450233 N: 5849316	E: 32449912 N: 5849181
B	3 / 3	E: 32449912 N: 5849181	E: 32450233 N: 5849316

   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,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist.
   Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, 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 seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

5. 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 werden, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

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

7. 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.

8. Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmitte der ausgebauten vorgelagerten Erschließungsstraße liegen. Vor Beginn der Baumaßnahme müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

9. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante der Dachhaut mit dem aufsteigenden Mauerwerk
   Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   Gebäudehöhe (OK): Obere Gebäudekante

   Unterer Bezugspunkt:
   Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen die NN-Höhen und Bezugspunkte der fertig ausgebauten Erschließungsstraße bei der Stadt Vechta erfragt werden.

10. 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).

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

12. 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 in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig. Ausgenommen bleiben Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m² sowie die notwendigen Zufahrten.

13. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA3) sind pro Grundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Erschließungen 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.

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

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

16. 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*)

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

    Qualitäten:
    Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher: 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

18. 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. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Die zu verwendenden Planzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu entnehmen.

19. Die festgesetzten Einzelbäume und die Gehölzbestände 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 zu erhalten und bei Abgang oder Beseitigung durch standortgerechte Gehölzanpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Die zu verwendenden Planzarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu entnehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen.

20. 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: Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Walnuss
    Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang

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

21. 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 (Betriebsleiter-) Wohnungen	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.

22. 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) ≥ 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).

23. Als Maßnahme zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel 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) ≥ 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).

24. Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen (Textliche Festsetzung Nr. 21 - 23) 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.

25. Innerhalb der festgesetzten Fläche 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 Lärmschutzwalls einer Lärmschutzwand oder einer Wall-Wand-Kombination (mit Bezug auf das Höhenniveau der angrenzenden Bundesstraße B69) zu errichten. Wandelemente sind beidseitig hochabsorbierend mit einem Absorptionsverlust von mindestens 8 dB auszuführen. Die konkrete Planung ist mit der niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Osnabrück abzustimmen.

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
Eingriffliger 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 (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 den 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 Brutpaare 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 umzusetzen. Die fünf innerhalb des Plangebietes vorhandenen Niströhren sind vor Baubeginn außerhalb der Brutzeit abzuhängen und im Plangebiet bzw. in der räumlichen Umgebung durch eine fachkundige Person wieder aufzuhängen.

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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 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 69 (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 der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechta, ... (Siegel) .... Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2021 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02/21). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lohne, den.................................... (Siegel) .... Dipl. Ing. Frank Markus, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 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 Bebauunsplan 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 konnten, und die Dauer der Veröffentlichungsfrist wurden am .... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung waren vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet einsehbar.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauunsplan Nr.59 L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, ... Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauunsplan Nr.59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am .... in Kraft getreten.

Vechta, ... Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauunsplan Nr. 59 L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.

Vechta, ... Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauunsplan Nr. 59L "Langförden – Entwicklungsbereich östlich der Oldenburger Straße (B69)" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta, ... Der Bürgermeister

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) ●
- GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) ○
- 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 ●
- DH nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ○
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig ●
- g Geschlossene Bauweise ○
- Baulinie ○
- Baugrenze ●
- a abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis 15 m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsflächen ●
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- Straßenbegrenzungslinie ●
- P Öffentliche Parkfläche ●
- V Verkehrsberuhigter Bereich ○
- F+R Fuß- und Radweg ●

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 ○
- Begleitgrün ○
- Hausgarten ○

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 ≤ 6,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß ●
- FH ≤ 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß ●
- OK ≤ 9,50 m Gebäudehöhe - als Höchstmaß ●
- SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe - als Höchstmaß ●

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen 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 ○
- Kindergarten ●
- 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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft ●
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung Nr.18) ●
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textl. Festsetzung Nr.19) ●
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textl. Festsetzung Nr. 17) ●
- Erhaltung von Bäumen ●
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○
- N Naturschutzgebiet ○
- L Landschaftsschutzgebiet ○

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
- Wasserflächen ○
- Umgrenzung von Flächen für d. Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ●

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen ○
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen ○

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für Wald ○

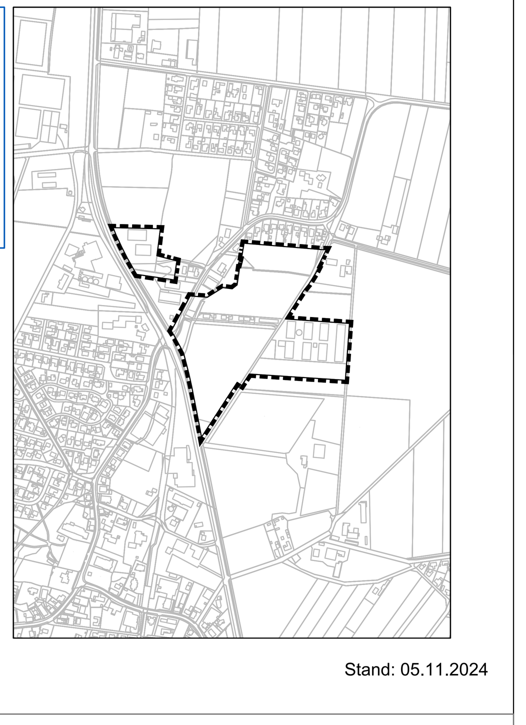
Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind ○
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer und -nutzer der Grundstücke entlang der Straße "Am Middelpatt" ●
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG ●
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind ●
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ●
- Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) ●
- Bauverbotszone ●
- Baubeschränkungszone ●
- Richtungssektoren A / B für Zusatzkontingente nach DIN 45691 ●
- Altablagerung ●

○ Im Plan nicht enthalten
● Im Plan enthalten

KREISSTADT VECHTA

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

Änderungen gegenüber dem Stand vom 18.03.2024:
- Teilweise Anpassung der Verkehrsführung & Straßenbreiten
- Verlagerung des Spielplatzes
- Ausweisung eines Parkplatzes am Mühlendamm
- Verkleinerung des Geltungsbereiches



Stand: 05.11.2024

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