



LGLN - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 Katasteramt Vechna  
 Neuer Markt 14  
 49377 Vechna  
 Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69  
 katasteramt-vech@gln.niedersachsen.de

L4 - 68/2020 L4 - 81/2023  
 Gemarkung Vechna  
 Flur 9  
 Stand: Topographie April 2020 / ALKIS-Daten 22.04.2023

### Hinweise

**Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkleinsammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinblekonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Vechna unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Das Plangebiet wird laut digitaler Bodenkarte 1: 50 000 (BK50) teilweise von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Sämtliche Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann erteilt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten auf bisher unbebauten Grundstücken/Grundstückteilen ist in Abstimmung mit den Denkmalbehörden durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute zu klären, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmalsubstanz vorhanden ist. Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befundsituation abhängig ist.

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

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

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die als Fläche umgrenzt sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, besteht ein begründeter Kampfmittelverdacht. Hier wird eine Sondierung empfohlen.

**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). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich unmittelbar vor dem Fällen der Bäume diese durch eine sachkundige Person 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 Vogelstatten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechna abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (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 Quartierung.

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 (HSEI-Lampen). Punktuelle Beleuchtungskonzentrationen sind zu vermeiden. Gebäude sollten nicht direkt angestrahlt werden.

**Gehölzschutz und Anpflanzungen**  
 Zum Schutz von Gehölzbeständen während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ri) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

**Einfriedigungen**  
 Grundstücke, die an die Bahnanlage angrenzen, sind derart einzufriedigen, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedigung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

**Landesmessstellen**  
 Die vom NLWKN betriebenen Landesmessstellen dürfen auch in ihrer Funktionalität durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

**Telekommunikation**  
 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelzeigefahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauuskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauuskunft.Nord@telekom.de)) Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:**  
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 0)  
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)  
 Planungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 0)  
 Planungsverordnung 1990 (PlanuV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Vechna den Bebauungsplan Nr. 174, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Vechna, 27.06.2023.

.....gez. Kater  
 Bürgermeister

L.S.

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 174 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**Planunterlage**  
 Kartengrundlage: „Liegenschaftskarte“  
 Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. Juli 1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19. September 1989, Nds. GVBl. S. 345).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2020/2023, ..). 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.

Vechna, 05.04.2024.

.....gez. Kossen  
 Unterschrift

L.S.

Vermessungs- und Katasterbehörde  
 Oldenburger Münsterland  
 Katasteramt Vechna

**Planverfasser**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.  
 Oldenburg, den .....

.....gez. D. Janssen  
 Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2022 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 06.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.10.2022 bis 30.11.2022 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 Einschränkung 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**  
 Vechna, 27.06.2023.  
 .....gez. Kater  
 Unterschrift

**Inkrafttreten**  
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 22.02.2024 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 22.02.2024 rechtsverbindlich geworden.  
 Vechna, 27.02.2024.  
 .....gez. Kater  
 Unterschrift

**Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Vechna, .....

**Mängel der Abwägung**  
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Vechna, .....

.....  
 Unterschrift

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Kleinsiedlungsgebiete	Grundschflächenzahl
Reine Wohngebiete	0,6 Geschossflächenzahl
Allgemeine Wohngebiete	BMZ 3,0
Dorfgebiete	01 Zahl der Vollgeschosse als
Mischgebiete	Höchstmaß
Kerngebiete	Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt
Eingeschränkte Gewerbegebiete	GH13 m Gebäudehöhe - als Höchstmaß
Industriegebiete	<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf</b>
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Gartencenter	<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	Öffentliche Versammlungsorte
Offene Bauweise	Sportplätze
nur Einzelhäuser zulässig	Friedhöfe
nur Doppelhäuser zulässig	Grün- und Freizeitanlagen
nur Hausgruppen zulässig	Grün- und Freizeitanlagen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Grün- und Freizeitanlagen
Geschlossene Bauweise	Grün- und Freizeitanlagen
Baulinie	Grün- und Freizeitanlagen
Baugrenze	Grün- und Freizeitanlagen
abweichende Bauweise, Gebäudelängen bis ..... m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO	<b>Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>
<b>Verkehrsfächen</b>	Straßenverkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Bäume
Straßenbegrenzungslinie	Sträucher
Öffentliche Parkflächen	Naturschutzgebiet
Fuß- und Radweg	Landschaftsschutzgebiet
Bushaltestelle	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses</b>
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 5 und Abs. 6 BauGB)	Wasserflächen
z.B. Einfahrt	Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
z.B. Einfahrtbereich	Flächen für Aufschüttungen
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
<b>Grünflächen</b>	Flächen für die Landwirtschaft
Öffentliche Grünfläche	Flächen für Wald
Spielplatz	Sonstige Planzeichen
Sportplatz	Flächenbezogene Schallschutzregel mit Richtungsangaben
Parkanlage	Schutzgebiet B
Friedhof	Abgrenzung der Teilflächen (TF) für Emissionskontingente (EK) (s. textl. Festsetzung Nr. 8)
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	Abgrenzung unterirdischer Lärmpegelbereiche (s. textl. Festsetzung Nr. 9 (1))
Elektrizität	Abgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Gas	Im Plan nicht enthalten
oberirdisch	Im Plan enthalten
unterirdisch	
<b>Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise</b>	
Wohngebäude	
Wirtschafts- und Industriegebäude	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Topographische Begrenzungslinie	
Flurstücksnummer	
Abgemarkter Grenzpunkt	
Geplante Grundstücksgrenze	

### Textliche Festsetzungen

**1. Mischgebiet**  
 (1) Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:  
 - Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO  
 - Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO  
 - Vergnügungstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. § 6 Abs. 3 BauNVO.  
 (2) Im Mischgebiet MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**2. Eingeschränktes Gewerbegebiet**  
 (1) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind nur nicht wesentlich störende Gewerbetriebe zulässig.  
 (2) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Einzelhandelsbetriebe aller Art – mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Kraftwagen und Zweiräder und die dazugehörigen Werkstätten - als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (6) BauNVO).  
 (3) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind Vergnügungstätten als ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (6) BauNVO).

**3. Sonstiges Sondergebiet „Gartencenter“**  
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ sind Einzelhandelsflächen mit folgenden Sortimenten zulässig:

Sortiment	Verkaufsfläche je m² Baugrundstückfläche	Entspricht Verkaufsfläche in m²
Gartenbedarf/Pflanzen Innenverkauf	0,1802	1.670
Gartenbedarf/Pflanzen Außenverkauf	0,1403	1.300
Schnittblumen	0,0053	50
Hausrat/GPK	0,0183	170
Gesamt	0,2443	3.190

Zahlen nicht aufgerundet

Die anrechenbare Baugrundstückfläche ist die Fläche im Sondergebiet (9.263 m²).

**4. Abweichende Bauweise**  
 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

**5. Höhe baulicher Anlagen**  
 (1) Die baulichen Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhen nicht überschreiten.  
 Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Fahrbahnmittelle der vorgelagerten Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Baugrundstücks. Als oberster Bezugspunkt gilt der oberste Punkt des Daches.  
 (2) Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 2 m zulässig.

**6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**  
 Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie zwischen den Baugrenzen und der Bahnlinie nicht zulässig.

**7. Natur und Landschaft**  
 (1) Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume (Hochstamm 16-18) zu ersetzen.  
 Jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung in einem Abstand von weniger als 5 m von den im Plangebiet festgesetzten Einzelbäumen (Stammmitelpunkt) ist nicht zulässig.  
 (2) Die gemäß § 9 (1) 25 b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten, bzw. durch zusätzliche Pflanzungen standortgerechter, heimischer Sträucher zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt lochversetzt in Reihenabständen von 1,5 m und Pflanzabständen von 1,5 m. Eine Auswahl geeigneter Arten ist der nachfolgenden Liste zu entnehmen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartweigel
<i>Corylus avellana</i>	Hasselnuß
<i>Euonymus europaea</i>	Pflafrhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

(3) Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Kompensationsmaßnahmen in einer Größe von 28.547 m² folgenden Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet:

Eingriffsfäche	Flurstück	Defizit Werteinheiten	Erforderliche Ausgleichsfläche
E1	79/1, 79/6	7.168	5.780 m²
E2	82/13	17.127	13.812 m²
E3	77/9, 77/1	4.792 + 240	4.058 m²
E4	77/7, 77/6, 74, 75/1, 75/2, 76	2.395 + 480	2.319 m²
E 5	73/4	2.391	1.928 m²
E 6	73/3, 73/1	806	650 m²

**8. Vorkehrungen zum Schutz gegen Gewerbelärm**  
 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex (flächenbezogene Schalleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Lex tagsüber/nachts dB(A) pro m²	Quellfläche F in m²
TF 1	56/41	5569
TF 2	57/42	12123
TF 3	56/41	21710
TF 4	53/38	9254

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel um folgende Zusatzkontingente Lex, aus k:

Richtungssektor k	Zusatzkontingente Lex, aus k tagsüber/nachts dB(A)
A	10/10
B	0/0
C	9/9
D	0/0

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente inklusive der Zusatzkontingente ist nach Abschnitt 5 der DIN 45691 durchzuführen.

**Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechna eingesehen werden.**

**9. Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm**  
 (1) **Außenbauteile**  
 An die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) sind folgende Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu berücksichtigen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A)	Gesamtbewertetes Schalldämm-Maß R <sub>w,eq</sub> der Außenbauteile in dB(A)	Büroräume
65	35	30
70	40	35
75	45	40

Zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der gesamten bewertete Bau-Schalldämm-Maße durch die Betrachtung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die gemäß Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018 zulässige dezibelgenaue Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden.

(2) **Außenwohnbereiche**  
 Zukünftige Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen oder Balkone), für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) im Tagzeitraum prognostiziert wurde, sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, so dass eine Einhaltung des geltenden Orientierungswerts nach DIN 18005 für Verkehrslärm gewährleistet werden kann.  
 Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

(3) **Schlafräume**  
 Zukünftige Schlafräume, für die ein verkehrslärmbedingter Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) im Nachtzeitraum prognostiziert wurde, sind vornehmlich zur lärmabgewandten Seite auszurichten und mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.  
 Die Dimensionierung entsprechender Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.  
**Hinweis: Die diesbezüglichen DIN Vorschriften können bei der Stadt Vechna eingesehen werden.**

**10. Maßnahmen zur Ableitung von Niederschlagswasser**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
 Das Niederschlagswasser von den jeweiligen Baugrundstücken ist über gründerbezogene, dezentrale Rückhaltungen gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuliefern. Das Niederschlagswasser von Grundstücken und deren Teilflächen, die nach dem 1.1.2015 (Stichtag ZAP) befestigt wurden oder zukünftig befestigt werden, ist vor Ableitung in den städtischen Regenwasserkanal auf die Abflussspende natürlicher Einzugsgebiete von 1,5 l/s/ha zu drosseln (z.B. Schlauchdrossel). Der Entwässerungsantrag ist frühzeitig mit dem Bauantrag einzureichen und in schiedensübergreifender Abstimmung zu bearbeiten. Es ist ein grundstücksbezogener Überflutungsantrag gemäß DIN 1986-100 bei Antragstellung zu führen.

**Hinweise zur textlichen Festsetzung Nr. 9**

Abgrenzung von Festsetzungen Nr. 9 (2) für Außenwohnbereiche

Abgrenzung von Festsetzungen Nr. 9 (3) für Schlafräume

**Nachrichtliche Übernahme**

Landesmessstellen Gewässerüberwachung NLWKN

### KREISSTADT VECHTA BEBAUUNGSPLAN NR. 174

"Oldenburger Straße / Stoppelmarkt / Visbeker Straße"

