

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.  
 © 2023 LGLN

LGLN - Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg  
 Katasteramt Vechta  
 Neuer Markt 14  
 49377 Vechta  
 Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69  
 katasteramt-vec@lgl.niedersachsen.de  
 L4 - 167/2023  
 Gemarkung Vechta  
 Flur 7  
 Stand: 07.10.2023

### Hinweise

**Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und fröhgeschichtliche 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 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

**Altablagierungen**  
 Innerhalb der ausgewiesenen Altlastenverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten) besteht ein allgemeiner Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch Rüstungsaltlasten. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.

**Bodenausbau** aus diesem Bereich der Altlast ist vor der Verbringung auf andere Flächen auf die Parameter MKW und PAK untersuchen zu lassen. Das Untersuchungsergebnis ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta unter Angabe des geplanten Verbringungsortes zur Zustimmung vorzulegen. Der Beginn der geplanten Maßnahmen (insbesondere der Erdarbeiten) sind der Unteren Bodenschutzbehörde mind. 5 Werktage vorab mitzuteilen.

Abhängig vom geplanten Verwertungsweg der Aushubböden, die das Grundstück verlassen, sind vor der Verbringung die Vorgaben der BbodSchV oder der Ersatzbaustoffverordnung EBV zu berücksichtigen.

**Kampfmittel**  
 Innerhalb der ausgewiesenen Kampfmittelverdachtsflächen (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Kampfmittel) besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine Kampfmittelsondierung vorzunehmen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst der Stadt Vechta oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover direkt zu melden.

**Artenschutz**  
 Die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

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 1. März bis zum 30. September).

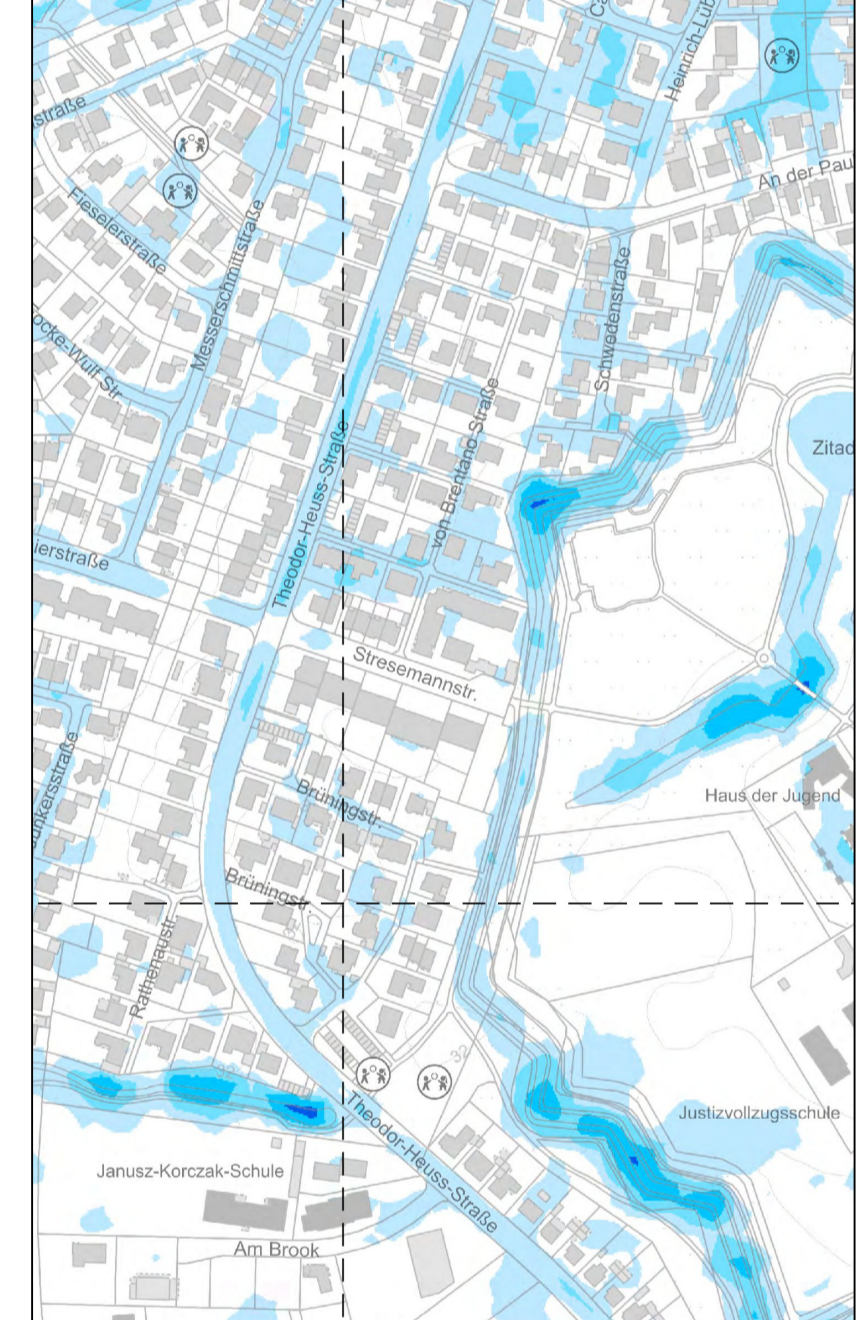
Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentiell vorhandener Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-feindlichen“ Lampen erfolgen (HSE-T-Lampen).

Im Falle von Gehölzfällungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden sind gezielte, artenschutzrechtliche Kontrollen durchzuführen. Diese sind zeitnah vor einer Gehölzfällung, Gehölzentnahme, Sanierung oder einem Abriss durch eine fachkundige Person durchzuführen, um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere etc.) artenschutzrechtlich relevanter Tiere in Gehölzen oder an den Gebäuden vorhanden sind (vgl. Begründung: 14)

**Gehölzschutz**  
 Zum Schutz von Gehölzbeständen während der Bautätigkeit ist die DIN 18920, Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

**Vorübergehender Brandschutz**  
 Bauarbeiten, die weiter als 50 m von der Theodor-Haus-Strasse entfernt liegen, müssen frühzeitig mit der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Vechta abgestimmt werden.

**Starkregengefahrenkarte**  
 Auf die Starkregengefahrenkarte der Stadt Vechta wird hingewiesen.



### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Stadt Vechta diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37C „Vechta West III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt.

Vechta, .....  
 (Siegel)  
 Bürgermeister ..... Stadtdirektor .....

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37C beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1 : 1.000



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

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
 Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg  
 -Katasteramt Vechta-  
 Vechta, den .....

#### Katasteramt Vechta

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....  
 Planverfasser .....

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, .....  
 Unterschrift .....

#### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am ..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Vechta, .....  
 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.

Vechta, .....  
 Unterschrift .....

#### Mängel der Abwägung

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

Vechta, .....  
 Unterschrift .....

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
WB Kleinsiedlungsgebiete	0,4 Grundflächenzahl
WR Reine Wohngebiete	0,4 Baumsatzzahl
WG Allgemeine Wohngebiete	0,4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WD Dorfgebiete	Höhe baulicher Anlagen in ..... m über einem Bezugspunkt
MI Mischgebiete	TH 6,5 m Traufhöhe - als Höchstmaß
IK Industriegebiete	TH 10,0 m Firsthöhe - als Höchstmaß
SE Eingeschränkte Gewerbegebiete	OK 14,0 m Oberkante - als Höchstmaß
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen	
SOZ Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung Gartencenter	

Bauweise, Baullinien, Baugrenzen	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
o offene Bauweise	Flächen für den Gemeinbedarf
nur Einzelhäuser zulässig	Öffentliche Verwaltung
nur Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Gebäude
nur Hausgruppen zulässig	Post
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Öffentliche Gebäude
g Geschlossene Bauweise	Öffentliche Gebäude
Baulinie	Öffentliche Gebäude
Baugrenze	Öffentliche Gebäude
abweichende Bauweise	Öffentliche Gebäude

### Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verkehrsflächen	Naturschutzgebiet
Straßenverkehrsflächen	Bäume
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Sträucher
Straßenbegrenzungslinie	Naturschutzgebiet
Wohnweg	Landwirtschaftsgebiet
F+R Fuß- und Radweg	
Bushaltestelle	

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses

Grünflächen	Wasserflächen
Öffentliche Grünfläche	Wasserflächen
Private Grünfläche	
Spielplatz	
Parkanlage	
Friedhof	

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald	Sonstige Planzeichen
Flächen für die Landwirtschaft	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Flächen für Wald	Gemeinschaftsstellplätze
	Gemeinschaftsgaragen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Wohngebäude	Nachrichtliche Übernahme
oberirdisch	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten
unterirdisch	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: Altlasten
	Im Plan nicht enthalten
	Im Plan enthalten

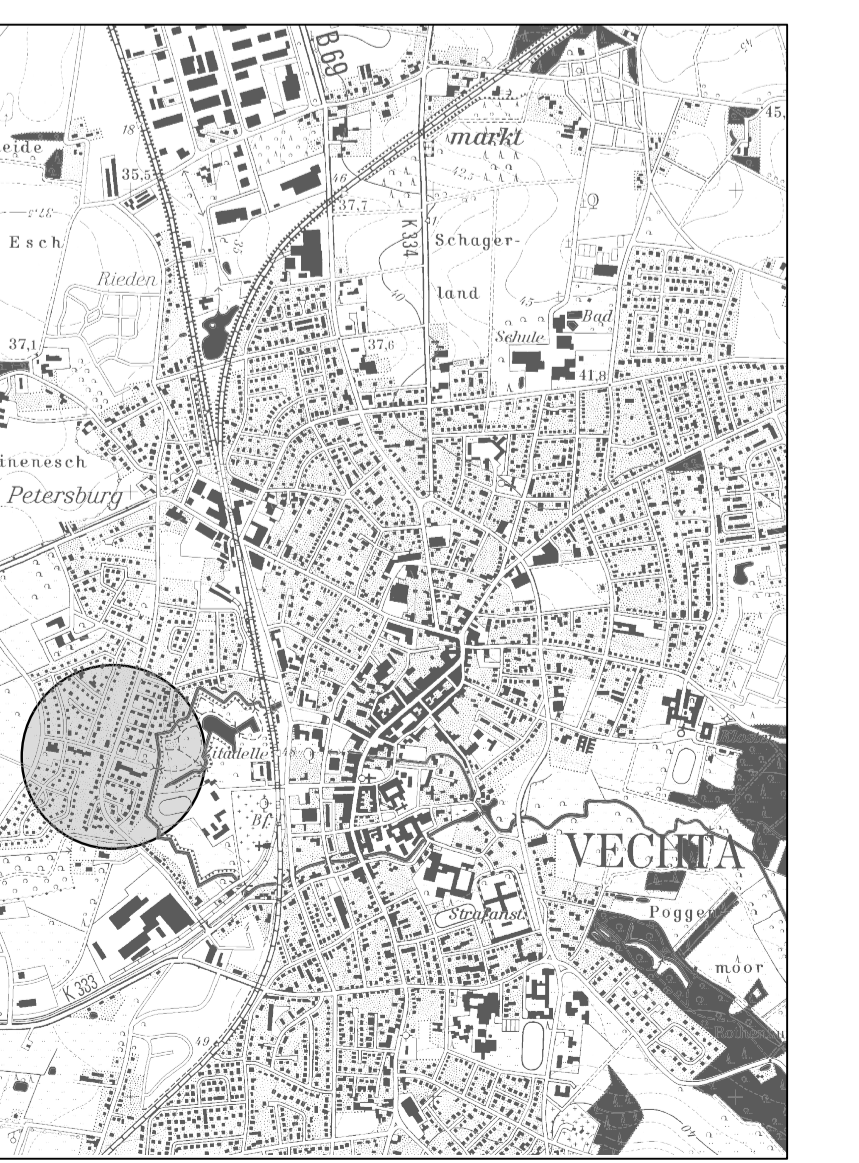
### Gebäudebestand, Grenzen und Hinweise

Wirtschafts- und Industriegebäude	Wohngebäude
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Topographische Begrenzungslinie	
Flurstücknummer	
Abgemarkter Bezugspunkt	
Geplante Grundstücksgrenze	

# KREISSTADT VECHTA

## BEBAUUNGSPLAN NR. 37C

### 4. Änderung gem. § 13a BauGB "Vechta - West III"



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können in den allgemeinen Wohngebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden:  
 - Betriebe des Behälterbergungsgewerbes (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
 - Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)  
 - Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet	Traufhöhe	Firsthöhe	Oberkante baulicher Anlagen
WA 1, WA 2	4,50 Meter	9,00 Meter	
WA 3	6,50 Meter	9,50 Meter	
WA 4, WA 5, WA 6	6,50 Meter	10,00 Meter	
WA 7			12,50 Meter
WA 8			14,00 Meter

(2) Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. des nächstgelegenen Wohnwegs, gemessen im rechten Winkel senkrecht von der Straßenseite auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade.

(3) Obere Begrenzung der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt des Daches.

(4) Für die Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben, Erker, Wintergärten, untergeordnete Nebengebäude und sonstige untergeordnete An- und Ausbauten. Die Gesamtlänge dieser Ausbauten darf jedoch 50% der Breite der Außenwand nicht überschreiten.

(5) Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerativer Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen möglich.

#### 3. Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sind.

#### 4. Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von Straßenverkehrsflächen sowie in einem 3 Meter Streifen zu Grundflächen, die der Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielflächen – unzulässig.

#### 5. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt begrenzt:

Allgemeines Wohngebiet	Anzahl Wohnungen pro Gebäude	Anzahl Wohnungen je Quadratmeter Grundstücksfläche
WA 1, WA 2, WA 3	2 Wohnungen Bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte 1 Wohnung.	1 Wohnung je 200 Quadratmeter
WA 4, WA 5, WA 6	4 Wohnungen	1 Wohnung je 150 Quadratmeter
WA 7, WA 8	10 Wohnungen	Wohnung je 100 Quadratmeter

#### 6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

(1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sind Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO nur innerhalb der umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen/ Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Die Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze werden folgenden Wohngebieten zugeordnet:

Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze	Allgemeines Wohngebiet
GGa/GSt 1	WA 2.1, WA 3.1
GGa/GSt 2	WA 2.2, WA 3.2
GGa/GSt 3	WA 2.3, WA 3.3
GGa/GSt 4	WA 2.4, WA 3.4
GGa/GSt 5	WA 3.5
GGa/GSt 6	WA 2.6, WA 3.6
GGa/GSt 7	WA 1

(2) Ausgenommen von der Zuordnung zu den Gemeinschaftsstellplätzen sind die Baugrundstücke mit direkter Erschließung über die Theodor-Haus-Strasse

(3) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 kann pro Wohnung je ein Stellplatz auf dem Grundstück errichtet werden.

#### 7. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

(1) Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind diese am selben Standort artgleich und spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

(2) Zu verwendend sind die Arten der folgenden Liste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Winterlinde	Tilia cordata
Gewöhnliche Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Säuleneiche	Quercus robur 'Fastigiata'
Amerikanische Weiß-Eiche	Quercus alba