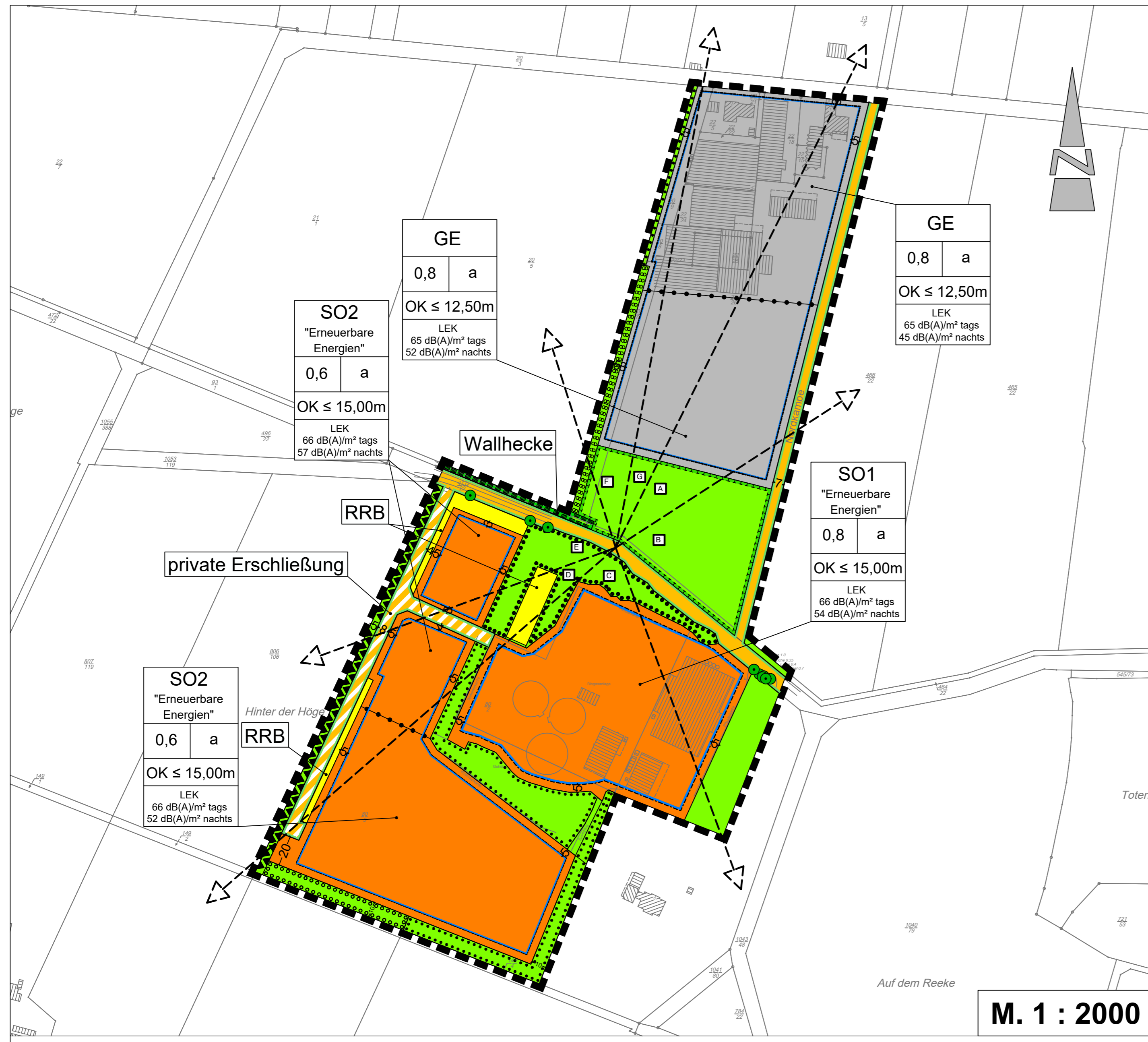


# Stadt Vechta

## Bebauungsplan Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind die gem. § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten) sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" gem. § 11 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen zulässig:
  - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe
  - Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse
  - Betriebe und Anlagen zur Speicherung von Rohbiogas aus der Vergärung von Biomasse
  - Anlagen zur Erzeugung von Biomethan, Wasserstoff sowie andere aus diesen und aus Synthesegas hergestellenden Grundprodukten für die chemische Industrie, wie z.B. Methanol, auf Basis erneuerbarer Energien und organischen Abfällen, wie z.B. Gülle, Gärreste, Klärschlamm, Bioabfall
  - HyGas-Anlagen
  - Elektrolyseanlagen
  - Anlagen zur Verflüssigung von CO<sub>2</sub>
  - Färmenter, Blockheizkraftwerke mit den dazugehörigen Anlagen
  - Lagergebäude für Rohstoffe und Gärreste sowie Lagerflächen für Silage sowie für Stoffe, die der Trocknungsanlagen zugeführt werden
  - Annahmebehälter für Rohstoffe
  - Anlagen zur Umwandlung und Einspeisung von Biogas in das Gasnetz
  - Batteriespeicher
  - Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden
  - Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sowie der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 je m<sup>2</sup> Betriebsfläche weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Kapitel 5.

Richtungssektor	Zusatzkontingente LEK <sub>2025</sub> in dB	
	Tag	Nacht
A	3	2
B	8	6
C	3	-
D	2	-
E	6	4
F	3	2
G	-	-
H	4	3

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-G erhöhen sich die Emissionskontingente LEK in dB(A) um folgende Zusatzkontingente LEK<sub>2025</sub> in dB:

Richtungssektor	Zusatzkontingente LEK <sub>2025</sub> in dB	
	Tag	Nacht
A	3	2
B	8	6
C	3	-
D	2	-
E	6	4
F	3	2
G	-	-
H	4	3

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> in dB(A) den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Innerhalb der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Bezugspunkt	Bestimmung
Oberer Bezugspunkt:	Gebäudehöhe (OK); obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante (OK) durch technische Anlagen wie Schornsteine, Abluftkamine, Masten und ähnlichen Anlagen zulässig.

- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) "Erneuerbare Energien" ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (OK) durch untergeordnete technische Anlagen bis zu maximal 21,00m zulässig.
  - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Streubewiese anzulegen. Für die gesamte Fläche hat die Einsaat mit Regiosaatgut, eventuell ergänzt durch Nachsaat, gemäß den Empfehlungen der FLL für Begrünungen mit beigetragenen Saatgut aus Herkunftsregion 9 zu erfolgen. Zudem sind mindestens 85 Obsthochstämme (1 Baum je 100 m<sup>2</sup>) auf der ausgewiesenen Fläche neu zu pflanzen.

Zu verwendende Pflanzarten:  
Äpfel: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
Birnen: Gute Graue, Kestliche von Chameau, Neue Pointeau  
Qualität: Hochstamm: 8-10 cm Stammumfang  
Die Streubewiese ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften (Verzicht auf Spritz- und Düngemittel sowie maximal zwei Mahden pro Jahr). Abgängige Obstbäume sind entsprechend zu ersetzen.
  - Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen 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.

Zu verwendende Pflanzarten:  
Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Sträucher: Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*)  
Qualitäten:  
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
  - Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Einzelgehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Auch die als zu erhaltenden Einzelgehölze gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen. Während der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. R SBB und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen, um den Charakter der Gehölzstreifen zu erhalten.
- ### Nachrichtliche Hinweise und Übernahmen
- #### 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, Offener 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. Vor Beginn der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes ist eine archäologische Überprüfung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen.
- #### 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.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Vechta am ..... den Bebauungsplan Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Langförden, Flur 6  
Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg  
Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14, 49377 Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.10.2023). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vechta, ..... Katasteramt Vechta (Siegel)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.  
Rastede, ..... (Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Vechta, ..... Der Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" und die Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Vechta, ..... Der Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Vechta hat den Bebauungsplan Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" 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 Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" 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 Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" 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 Bebauungsplanes Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup" stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta, ..... Der Bürgermeister

#### Artenschutz

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind die Bestimmungen der §§ 39 (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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 ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für hohlenbewohnende 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 Vogelinseln zu überprüfen. Werden besetzte Vogelinseln/Baumhöhlen oder Fledermausfestlegestell, 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. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln besetzt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit von einer fachkundigen Person umzusetzen.

#### Planungsrechtliche Grundlagen

Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. IS. 3639) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.  
Es ist die niedersächsische Bauordnung (NBVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. Nr. 51) geändert worden ist.

#### Wallhecken

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach § 22 (3) NNatSchG geschützte Wallhecken.

#### 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 218 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.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	Flächen für den Gemeinbedarf
Reine Wohngebiete (WR)	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Allgemeine Wohngebiete (WA)	Schule
Dorfgebiete (MD)	Feuerwehr
Mischgebiete (MI)	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kerngebiete (MK)	Gesundheitsliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Gewerbegebiete (GE)	
Industriegebiete (GI)	
Sondergebiete, die d. Erholung dienen	
Sonstige Sondergebiete	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	
Offene Bauweise	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
nur Einzelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
nur Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
nur Hausgruppen zulässig	Erhaltung von Bäumen
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzzonen im Sinne des Naturschutzrechts
Geschlossene Bauweise	Naturschutzgebiet
Baulinie	Landschaftsschutzgebiet
abweichende Bauweise, Gebäude-längen bis 15 m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO	
<b>Verkehrsflächen</b>	
Straßenverkehrsflächen	Wasserflächen
Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Umgrenzung von Flächen für d. Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (nur für Regenrückhaltebecken)
Öffentliche Parkfläche	Flächen f. Aufschüttungen, Abragungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
Verkehrsberuhigter Bereich	Flächen für die Landwirtschaft und Wald
Fuß- und Radweg	Flächen für die Landwirtschaft
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	Flächen für Wald
z.B. Einfahrt	
z.B. Einfahrtbereich	
z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Grünflächen</b>	
Öffentliche Grünfläche	Sonstige Planzeichen
Private Grünfläche	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen abwasserleitungen
Spielplatz	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastete Flächen
Sportplatz	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Parkanlage	
Friedhof	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>	
(RRB) Regenrückhaltebecken	
Telekommunikation	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	
oberirdisch	
unterirdisch	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Geschossflächenzahl (GFZ)	
Grundflächenzahl (GRZ)	
Baumassenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
I Zahl der Vollgeschosse zwingend	
max. 2 WO maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß	
TH ≤ 4,50 m Traufhöhe - als Höchstmaß	
FH ≤ 9,50 m Firsthöhe - als Höchstmaß	
OK ≤ 9,50 m Gebäudeoberkante - als Höchstmaß	
Im Plan nicht enthalten	
Im Plan enthalten	

# KREISSTADT VECHTA

## Bebauungsplan Nr. 30L "Nordkämpe-Holtrup"

### VORENTWURF

Stand: 17.07.2025