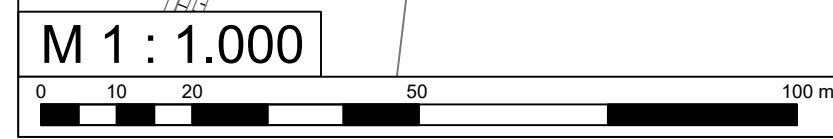
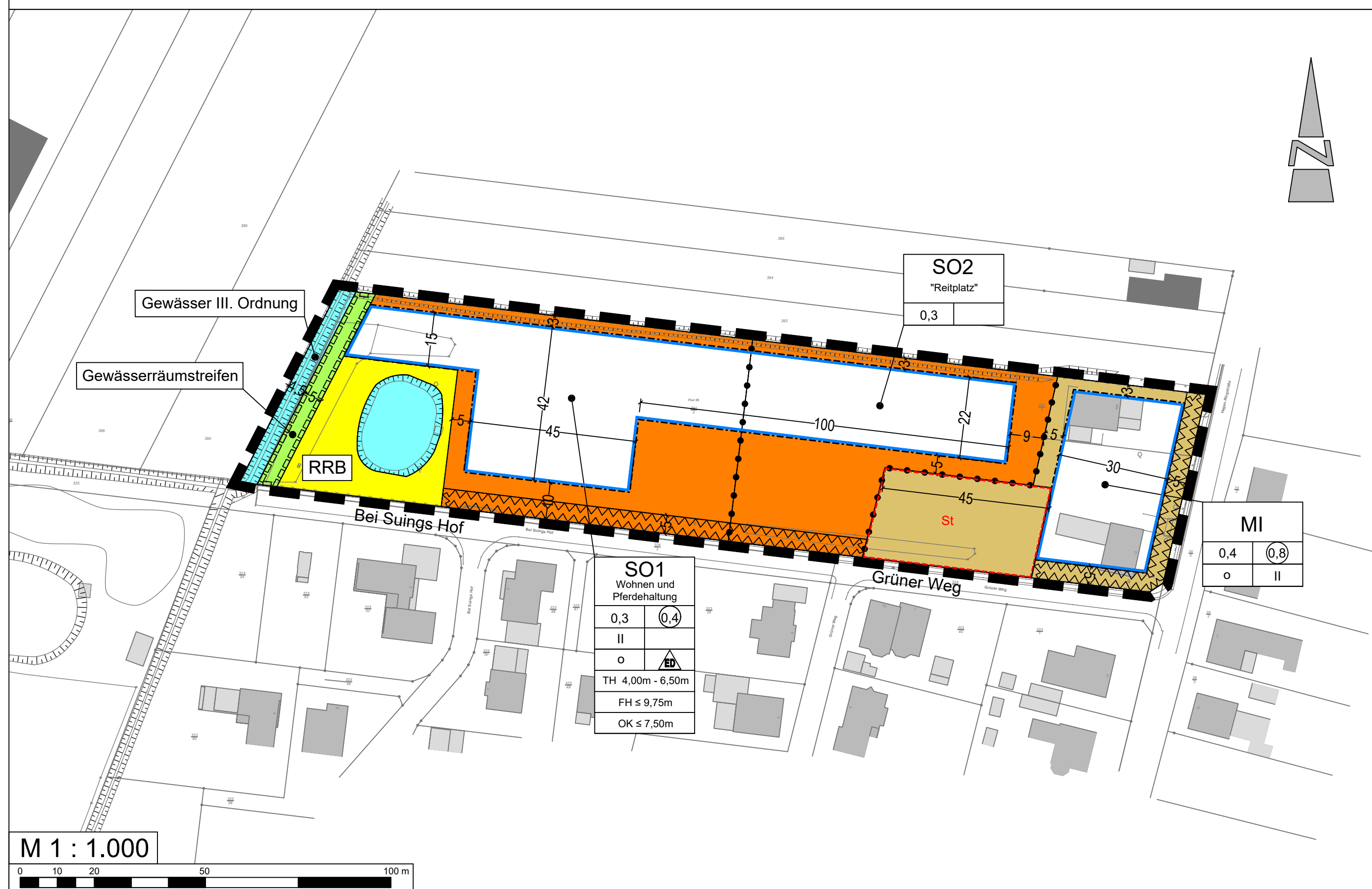


Stadt Vechta

Bebauungsplan Nr. 189 - Teilbereich A

"Wohngebiet Bei Suings Hof"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) "Wohnen und Pferdehaltung" gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
 - Wohngebäude mit maximal einer Wohnung je 200 m² Grundstücksfläche sowie maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB,
 - Pferdehaltung mit Stallungen, Reithallen, Reitplätzen und sonstige Nebenanlagen der Pferdehaltung,
 - Räume für freie Berufe, sofern deren Nutzfläche die des Wohnens nicht übersteigt.
 - Nebenanlagen, die den vorgenannten Nutzungen dienen.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) "Reitplatz" gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
 - Reitplätze ohne Überdachungen.
- Auf den gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Stellplätzen (St) innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.
- Die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante Rohfußboden des ersten Vollgeschosses) darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der Fahrbahnmittelle 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH): Obere Firstkante (geneigte Dächer ab 5° Dachneigung) Traufhöhe (TH): Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (geneigte Dächer ab 5° Dachneigung) Gebäudehöhe (OK): Obere Gebäudekante (Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung)
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite. Die festgesetzten First- und Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen geringfügig überschritten werden.

- Auf den Flächen, die gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten sind, 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 Ansichtsfäche bis 1 m² in den sonstigen Sondergebieten (SO) und 4 m² im Mischgebiet (MI), die im Mischgebiet (MI) festgesetzten Stellplätze sowie die notwendigen Zufahrten.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Gewässerräumstreifen) sind Bebauungen, Versiegelungen, Anpflanzungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) sowie des Mischgebietes (MI) ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig (§ 9 (1) Nr. 23a BauGB)
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) sowie des Mischgebietes (MI) sind gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche, weiterführende Definition siehe Begründung zum Bebauungsplan Nr. 189, Teil A). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) sowie des Mischgebietes (MI) sind Flachdächer gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit einem Anteil von 80% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

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, Holzkohleensammlungen, 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 (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 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 Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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.

Artenschutz
Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Erschließungs- und Abrissarbeiten 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 28.09.02. des Folgejahres durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, dem Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen die vorhandenen Strukturen 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. Bei Beseitigung von Höhlenbäumen müssen pro Höhlenbaum 3 Fledermauskästen durch eine fachkundige Person aufgehängt werden. Pro besiedeltem Gebäude sind 5 Fledermauskästen nachzuweisen. Die Nistkästen für Brutvögel (hier: Haussperling) sind im Verhältnis Brutpaare zu neuen Fortpflanzungsstätten von 1:2 in räumlicher Nähe von einer fachkundigen Person anzubringen. Die Durchführung der Maßnahme ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. 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. 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 gebietsweiser Herkunft vorzusehen.

Bebauungsplan Nr. 44
Teile des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, befinden sich im Bebauungsplan Nr. 44. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 189, Teil A, werden die hierin getroffenen Festsetzungen außer Kraft gesetzt.
Planungsrechtliche Grundlagen
Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634 das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147) 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 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) 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).

Grundstücksfläche
Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen, Flächen für ein Regenrückhaltebecken sowie als Wasserflächen festgesetzt sind, werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl nicht berücksichtigt.

Kompensation
Die Kompensation für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet bei Suings Hof" - Teil A erfolgt im Kompensationsflächenpool "An der Arkeburg III".

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 (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Stadt Vechta am den Bebauungsplan Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" Teilbereich A, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Vechta, Der Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.2021). 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.

Barnstorf, den (Siegel) Lamberts & Ostendorf Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift) (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbühlich bekanntgemacht.

Vechta, Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsbühlich durch die Tageszeitung sowie auf der Internetseite der Stadt bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, 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. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Vechta, Der Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, ist damit am in Kraft getreten.

Vechta, Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, 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. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof", Teilbereich A, stimmt mit der Urschrift überein.

Vechta, Der Bürgermeister

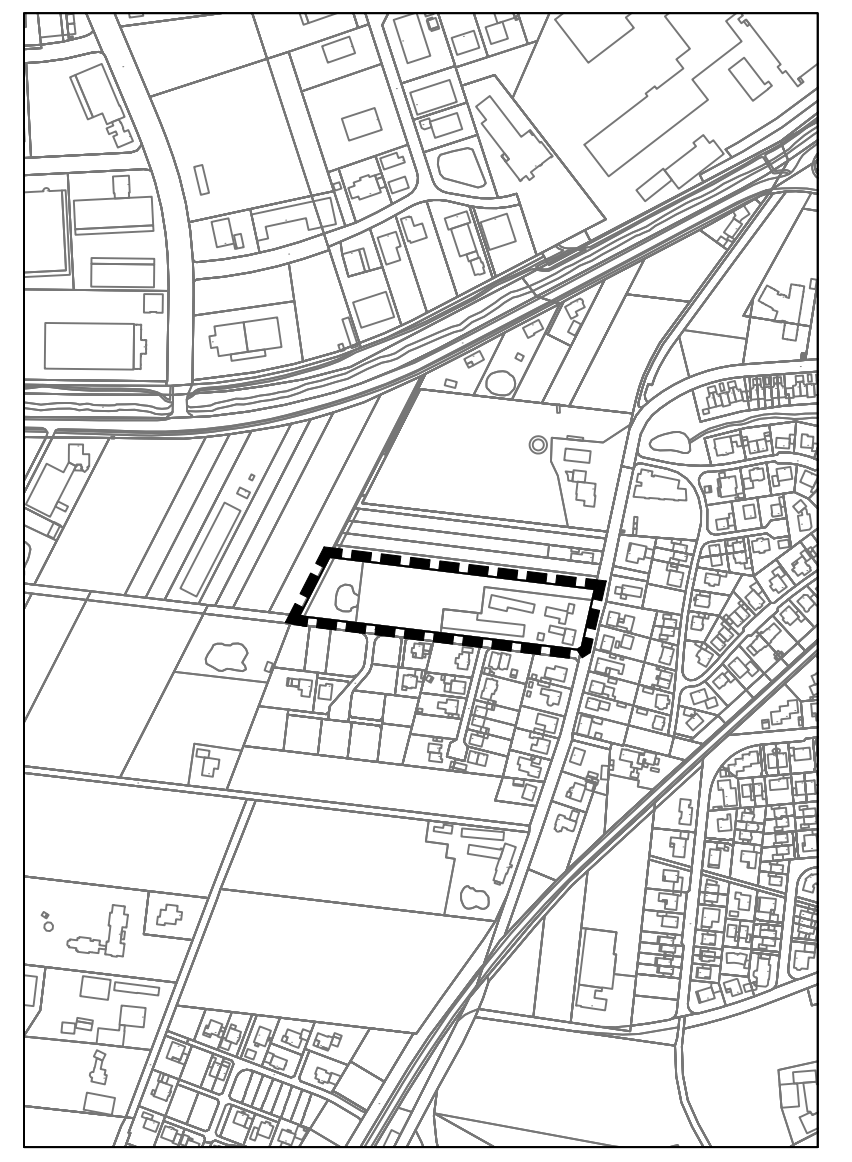
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)		Öffentliche Verwaltung
	Allgemeine Wohngebiete (WA)		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Dorfgebiete (MD)		Schulen
	Mischgebiete (MI)		Feuerwehre
	Kerngebiete (MK)		Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Gewerbegebiete (GE)		Gesundheitslichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Industriegebiete (GI)		Naturschutzgebiete
	Sondergebiete, die d. Erholung dienen		Landschaftsschutzgebiete
	Sonstige Sondergebiete		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Offene Bauweise		Umgrenzung von Flächen für die Pflege und zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft, hier: Waldbeschutzstreifen
	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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig		Erhaltung von Bäumen
	Gekennzeichnete Bauweise		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wailthecke
	Baulinie		Naturschutzgebiet
	Baugrenze		Landschaftsschutzgebiet
	abweichende Bauweise, Gebäude-längen bis 15 m sind zul., Abstände richten sich nach § 7 NBauO		
Verkehrsflächen		Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Straßenverkehrsflächen		Wasserflächen
	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Umgrenzung von Flächen für d. Wasserversorgung und die Regelung des Wasserabflusses (nur für Regenrückhaltebecken)
	Öffentliche Parkfläche		Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen 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		Sonstige Planzeichen
	z.B. Einfahrtbereich		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
			Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
			Flächen für Stellplätze
			Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung
			im Plan nicht enthalten
			im Plan enthalten
Maß der baulichen Nutzung			
	Geschossflächenzahl (GFZ)		
	Grundflächenzahl (GRZ)		
	Baumassenzahl		
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
	Zahl der Vollgeschosse zwingend maximal 2 zulässige Wohnungen je Wohngebäude - als Höchstmaß		
	Traufhöhe - als Höchstmaß		
	Firsthöhe - als Höchstmaß		
	Gebäudehöhe - als Höchstmaß		

KREISSTADT VECHTA

Bebauungsplan Nr. 189 "Wohngebiet Bei Suings Hof" Teilbereich A

ENTWURF



Stand: 08.01.2024