

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 1 Nutzungsregelungen

- a) In den WA-Gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 4 (3) Nrn.: 2 (Gewerbebetriebe), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 (2) Nr. 8 zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO in gewerblich geprägten Gebieten) auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 6 (3) (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb gewerblich geprägten Gebieten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Innerhalb des SO-Gebietes „Nahversorgung/ Lebensmittel-Discountmarkt“ sind (gemäß §1 (4) u. (9) BauNVO) Anlagen und Einrichtungen für Einzelhandel/ Nahversorgung/ Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm zulässig.

#### § 2 Gebäudehöhen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.

In den SO-Gebieten, MI-Gebieten und den WA-Gebieten darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 11,0 m nicht überschreiten.

#### § 3 Zahl der zulässigen Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 4 Wohnungen, in Reihenhäusern je Reihenhäuser maximal 1 Wohnung zulässig.

### B. Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Dachneigungen in Abhängigkeit von der Traufenhöhe in den WA- und MI-Gebieten:

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 4,0 m muss die Dachneigung 35° bis 53° betragen. Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 4,0 m muss die Dachneigung 18° bis 40° betragen.

#### 2. Dachneigungen/ Garagen und Nebenanlagen in den MI-Gebieten:

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

#### 3. Dachaufbauten in den WA- und MI-Gebieten:

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 40° zulässig.

#### 4. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbungen in Signalfarben sowie fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

b) Werbeanlagen mit Beleuchtung dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss angebracht werden.

C. Hinweise:

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548).
2. Von den Landesstraßen L 76 (Lindenstraße), L 78 (Osnabrücker Straße) und L 846 (Hinnenkamper Straße) gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissions-schutzes geltend gemacht werden.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.  
Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier 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.
4. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta mitzuteilen.
5. 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. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen.“
6. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 61 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Heiligen Wall“ außer Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 3 wird aufgehoben
7. Für bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen ist gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmalen geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.