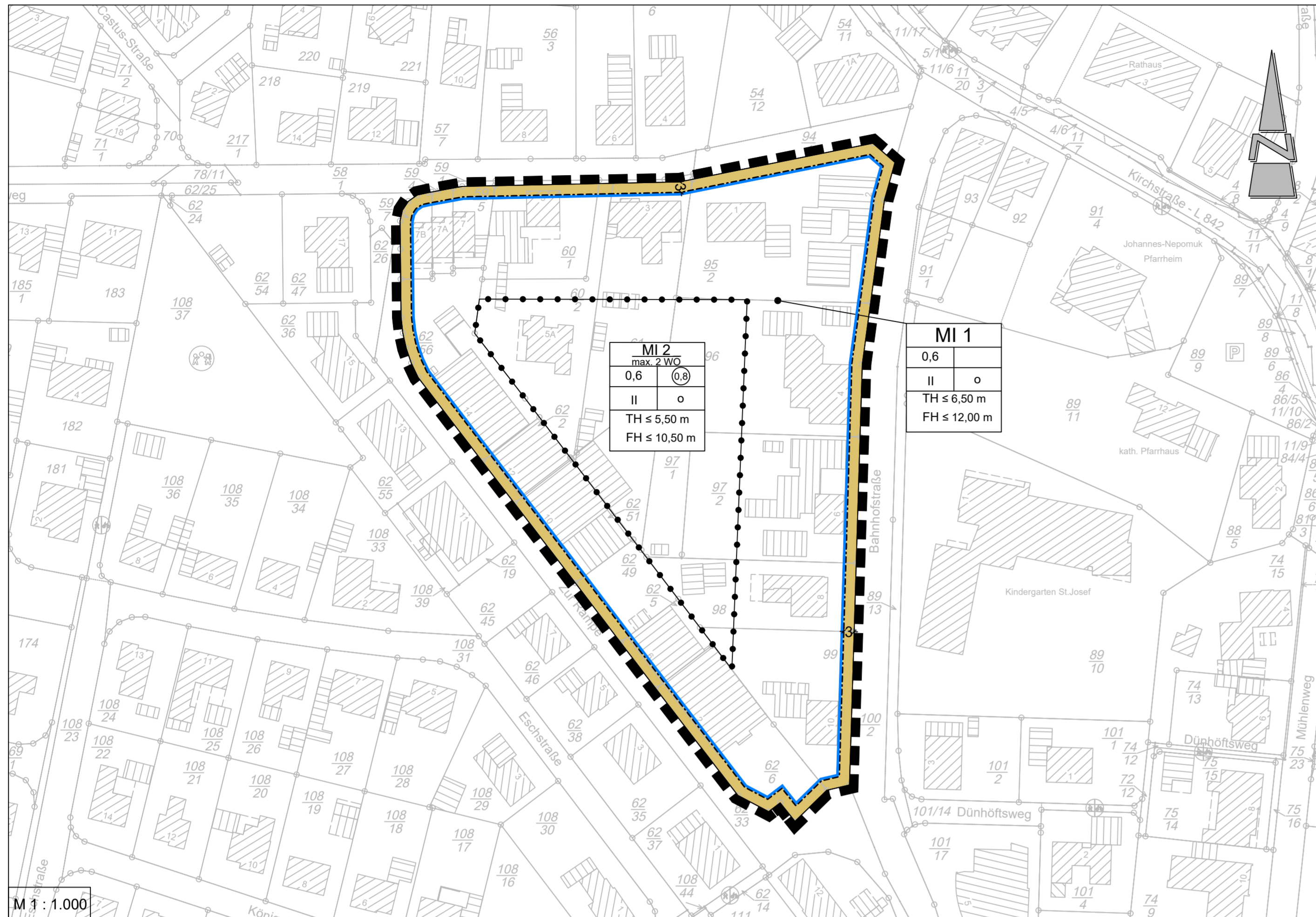


# Gemeinde Bakum

## Bebauungsplan Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerehalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gem. § 6 (2) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerehalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) gem. § 6 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO).
- Innerehalb der festgesetzten Mischgebiete 2 (MI 2) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauNVO).
- Innerehalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1, WA 2) und Mischgebiete 1 - 7 (MI 1 - MI 7) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	
a) Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante.
b) Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.
Unterer Bezugspunkt:	
	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gilt für die festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2).
- Innerehalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 55° zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dachrinnen, Krüppelwarme, Wintergärten und weitere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile sowie für Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.
- Innerehalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) sind die Dacheindeckung der geneigten Hauptdachflächen aus Tonziegeln in den Farben rot bis rotbraun, rot-bunt, braun oder anthrazit/dunkelgrau entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 3000-3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 7015-7016, 7021-7022, 7024, 7026, 8002, 8004, 8012, 8015-8016 und 8019 auszuführen. Als Dacheindeckungen sind unglasierte oder engobierte Materialien zulässig. Solarenergieanlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
- Innerehalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus rotem, rot-braunem, rot-blauen, rot-buntem, blau-buntem, anthrazitfarbenem oder anthrazit-buntem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern, 2001, 3000-3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 7004-7006, 7010-7013, 7015-7016, 7022-7024, 7026, 7030-7032, 8002, 8004, 8012, 8015-8016, 8019, 9001-9002, 9016 und 9012 herzustellen. Alternativ sind Putzfassaden in weiß oder grau entsprechend den RAL Farbtönen 1000 - 1002, 1011 und 1013 - 1015 sowie 7038, 7044 und 7047 zulässig. Nebenanlagen und sonstige untergeordnete Gebäudeteile am Hauptgebäude können aus Holz, Metall sowie aus Faserzementplatten oder gleichwertigen Werkstoffen in naturfarbener Holzoptik errichtet werden.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:  
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Zeit gem. § 39 BNatSchG, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, durchzuführen. Sollten Baumfällungen, Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten oder auch Abriss- oder Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind trotzdem in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere von z. B. Vögeln oder Fledermäusen) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind.
- Die Baufelddrainung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentrfernungen) ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 16. Juli und dem 28./29. Februar durchzuführen. Eine Baufelddrainung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.
- Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel gemäß § 44 (1) i. V. m. § 44 (5) BNatSchG zu vermeiden, sind auf dem Flurstück 43/4 für den Grauschnapper drei geeignete Nisthilfen (Halbhöhlenkästen) an geschützten, für Katzen und Marder möglichst unzugänglichen Orten an geeigneten Hauswänden oder Nebengebäuden der neu errichteten Gebäude im Geltungsbereich anzubringen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutz- behörde des Landkreises Vechta oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel.: 0441/ 799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 überlagert Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 67 und Nr. 07. Die in den genannten Bebauungsplänen geltenden Festsetzungen werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 85 außer Kraft gesetzt.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bakum am ..... diesen Bebauungsplan Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bakum, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGE**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Bakum, Flur 5  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© September 2022

Herausgeber: 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 19.09.2022). 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.

Geschäftsnachweis: L4-152/2022 Vechta, ..... (Unterschrift)

LGLN Dienstsiegel ..... (Unterschrift)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, ..... (Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bakum hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bakum, ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Bakum hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" und der Begründung haben vom ..... bis zum ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Bakum, ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bakum hat den Bebauungsplan Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Bakum, ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Internet unter der Adresse www.bakum.de im elektronischen amtlichen Verkündungsblatt der Gemeinde Bakum verkündet, bzw. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bakum, ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 85 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Bakum, ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich zur Rampe" stimmt mit der Urschrift überein.

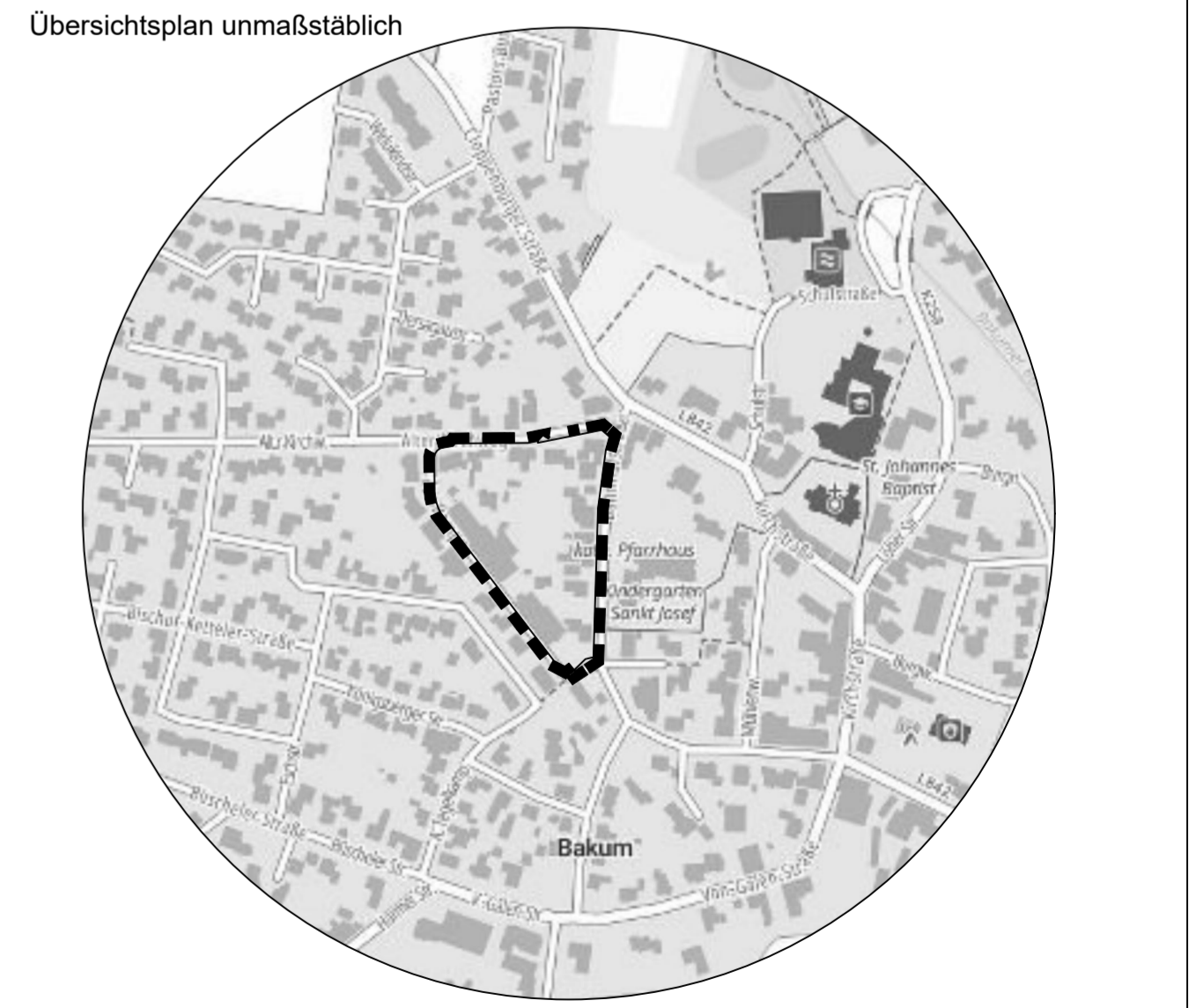
Bakum, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 Mischgebiete (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6  
 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,8  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II  
FH ≤ 10,50 m maximal zulässige Firsthöhe (FH) z.B. 10,50 m  
TH ≤ 5,50 m maximal zulässige Traufhöhe (TH) z.B. 5,50 m  
max. 2 WO maximal zulässige Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o offene Bauweise  
 Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen innerhalb eines Baugebiets

## Gemeinde Bakum Landkreis Vechta

### Bebauungsplan Nr. 85 "Bakum - westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe" gem. § 13a BauGB mit örtlichen Bauvorschriften



Vorentwurf 02.04.2024