

# GEMEINDE BAKUM

## Landkreis Vechta



---

# Bebauungsplan Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“

gem. § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

## Begründung

Entwurf

02.04.2024

---

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 [www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)



# INHALTSÜBERSICHT

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1	Kartenmaterial	1
<b>3.0</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
3.1	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	1
<b>4.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>2</b>
4.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen	2
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	2
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
<b>5.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>3</b>
5.1	Belange von Natur und Landschaft	3
5.2	Belange des Denkmalschutzes	4
5.3	Altablagerungen / Kampfmittel	4
<b>6.0</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>4</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
<b>7.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
<b>1.0</b>	<b>VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>7</b>
<b>2.0</b>	<b>VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE</b>	<b>7</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	7
2.2	Planverfasser	8

## **1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Gemeinde Bakum beabsichtigt im Sinne einer Nachverdichtung, die Bebauung nahe des Ortskerns im Bereich westlich der Bahnhofstraße und östlich zur Rampe sowie südlich des Alten Kirchweges zu überplanen und entsprechend neu zu beregeln. Sie stellt hierzu den Bebauungsplan Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ inklusive örtlichen Bauvorschriften auf. Die Aufstellung erfolgt über das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Planerisch soll innerhalb der ca. 1,7 ha großen Fläche der Bestand einheitlich und passend zum Ortscharakter nachhaltig beregelt und für das Plangebiet vereinheitlicht werden. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung wird die derzeit bestehende Baugrenze im inneren Bereich des Geltungsbereiches aufgehoben und so eine Nachverdichtung ermöglicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ wird mit der gemeindlichen Zielsetzung verfolgt, im Hinblick auf die Zukunft sparsam mit Grund und Boden umzugehen und entsprechend die Nachverdichtung zu fördern. Durch die Festsetzung eines ortskerntypischen Maßes der baulichen Nutzung und örtlichen Bauvorschriften wird eine optimale Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht und zeitgleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 85 soll als Maßnahme zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Da sich der Geltungsbereich direkt im Bakumer Ortskern befindet, nimmt die Gemeinde Bakum diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Anpassung des Gebietes zu ermöglichen. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kapitel 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Vechta zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

## **3.0 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ umfasst eine ca. 1,7 ha große Fläche westlich der Bahnhofstraße sowie östlich der Straße Zur Rampe im Ortskern der Gemeinde Bakum. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **3.1 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ ist vor allem durch Wohnnutzung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie gewerbliche Nutzung geprägt. Entlang der Bahnhofstraße sowie des Alten Kirchweges bestehen vor allem Einzelhäuser in Form von Ein- und Mehrfamilienhäuser, die teilweise gewerblich genutzt werden. Entlang der Straße zu Rampe finden sich innerhalb des Plangebietes hingegen ausschließlich gewerbliche Betriebe sowie Garagen und Lagerhallen.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist durch den Charakter der Ortsmitte der Gemeinde Bakum geprägt. Nördlich, westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich neben Wohnhäusern mit Einfamilienhäusern gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen. Östlich des Plangebietes grenzt ein Kindergarten sowie in unmittelbarer Entfernung das Pfarrheim an das Plangebiet an.

## **4.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Gemäß dem rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017, zuletzt geändert 2022, liegt die Gemeinde Bakum außerhalb der Ordnungsräume und ist somit der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Gemäß der Landesraumordnung sollen flächenbeanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen, dabei soll vor allem das Potenzial der Innenentwicklung genutzt werden.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ verfolgte Planungsziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachverdichtung im Innenbereich entspricht demnach den Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen.

### **4.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta (seit Juli 2014 durch Fristablauf unwirksam geworden) wird die Gemeinde Bakum als Grundzentrum dargestellt. Weitere Aussagen bezüglich des Plangebietes werden im RROP nicht getroffen.

### **4.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bakum aus dem Jahr 1992 wird das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“, mit der Festsetzung eines Mischgebietes, stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ überlagert Teile der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 67 „Ortsmitte“ sowie Nr. 07. „Ortsmitte“. Weiterhin wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Ortsmitte“ vollständig überplant. Über die bestehende verbindliche Bauleitplanung ist der Geltungsbereich bereits als zum Großteil als Mischgebiet ausgewiesen. Die Bebauung entlang der Straße Zur Rampe wird derzeit über den Bebauungsplan Nr. 07 „Ortsmitte“ als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ treten die für das Plangebiet derzeit geltenden Festsetzungen der Ursprungspläne außer Kraft.

## 5.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

### 5.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufzustellen, solange die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche  $\leq 20.000 \text{ m}^2$  sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ hat eine Größe von ca.  $17.000 \text{ m}^2$ . Im Bebauungsplan wird als Maß der baulichen Nutzung eine allgemeine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad liegt entsprechend bei etwa  $10.200 \text{ m}^2$ . Die zulässige Grundfläche ist kleiner als  $20.000 \text{ m}^2$ , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1 a (3) BauGB keine Anwendung findet. Der Bebauungsplan Nr. 85 überplant hauptsächlich Gebäude im Bestand, lediglich im inneren Bereich wird durch die Aufhebung bzw. Überplanung der alten Baugrenze eine Nachverdichtung ermöglicht.

### 5.2 Belange des Artenschutzes

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von einem Verbot der erheblichen Störung ist im artenschutzrechtlichen Sinn nur auszugehen, wenn hierdurch die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu befürchten ist. Solche Störungen sind bei Umsetzung der Planfestsetzungen nicht zu erwarten, da es sich um einen bereits städtebaulich vorgeprägten Bereich handelt und sich die Störwirkungen der Nutzungen nicht signifikant verändern werden.

### **5.3 Belange des Denkmalschutzes**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.“

### **5.4 Altablagerungen / Kampfmittel**

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde damals vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

## **6.0 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel, der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Nachverdichtung im Innenbereich, wird das Plangebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Diese Festsetzung erfolgt aufgrund der umliegenden sowie geplanten Nutzung und auf Basis des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bakum.

Zur planerischen Steuerung einer angemessenen Gebietsentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nordöstlich Zur Rampe“ ergänzend folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 gem. § 6 (2) BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzung steht nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel sowie der Wahrung des Ortskernes und der vorhandenen Wohngebiete in der Umgebung. Zusätzlich sollen diese Regelungen dazu beitragen, strukturfremde Nutzungen, die sich städtebaulich nicht in die vorhandene Bestandssituation einfügen, zu vermeiden, da sie zu ungewünschten Störungen (zum Beispiel Lärmimmissionen) führen können.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO definiert, welche im gesamten Geltungsbereich mit 0,6 festgesetzt wird. Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und soll eine ortstypische Bebauung im Ortskern ermöglichen.

Neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird das Maß der baulichen Nutzung zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Zur Wahrung des bisherigen Ortsbildes wird in den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1 und 2) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe (s. u.) die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zugelassen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes werden die Bauhöhen für die Mischgebiete (MI 1 und 2) über die Festsetzung der First- und Traufhöhen geregelt. So wird im festgesetzten Mischgebiet 1 (MI 1) orientierend am Bestand und der umliegenden Bauhöhen eine Firsthöhe von maximal 12,00 m und eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Für das im inneren des Geltungsbereiches liegende Mischgebiet 2 (MI 2) wird zur Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen die Firsthöhe auf maximal 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 5,50 m festgesetzt. Hierdurch wird eine städtebaulich angepasste und mit dem Umfeld verträgliche Höhenentwicklung sichergestellt. Für die Bebauung innerhalb des Mischgebietes 2 (MI 2) wird zusätzlich die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei begrenzt.

Für die Ermittlung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt zählt die Oberkante des Gebäudes für die Firsthöhe (FH) und für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

## **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb des Mischgebietes wird eine offene Bauweise (o) gem. § 22 BauNVO festgesetzt, wodurch hier Gebäude mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird eine verdichtete Bebauung gewährleistet. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Rahmen der des Bebauungsplanes Nr. 85 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes entlang der umgebenden Straßen wird die Baugrenze entlang der bereits vorhandenen Straßen in einem Abstand von 3,00 m zu der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

## 7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 zu berücksichtigen und somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Für die Mischgebiete (MI 1 und 2) werden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung formuliert, die um zusätzliche Vorgaben zur Dachform und Dacheindeckung ergänzt werden. Zum weiteren äußeren Erscheinungsbild werden auch Vorschriften zur Gestaltung des Außenmauerwerks und dessen Material zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes festgesetzt.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Mischgebiete (MI 1 und 2) lauten wie folgt:

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) sind für die Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 18° - 55° zulässig. Dieses gilt nicht für Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, 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.

Innerhalb 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.

4. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 - 2 (MI 1 - MI 2) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude aus rotem, rot-braunem, rot-blauen, rot-bunten, blau-bunten, anthrazitfarbenen oder anthrazit-bunten 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig gehandelt wird, wenn den örtlichen Bauvorschriften zuwider gehandelt wird. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 1.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**  
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden Straßen.
- **Gas- und Stromversorgung**  
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutzwasserentsorgung**  
Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation des OOWV.
- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Vechta.
- **Oberflächenentwässerung**  
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über das vorhandene Entwässerungssystem abgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**  
Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**  
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**  
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

## 2.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)

## 2.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Bakum, westlich Bahnhofstraße, nord-östlich Zur Rampe“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bakum durch

**Diekmann •  
Mosebach  
& Partner**



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

---

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon: (04402) 977930-0  
E-Mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)  
[www.diekmann-mosebach.de](http://www.diekmann-mosebach.de)