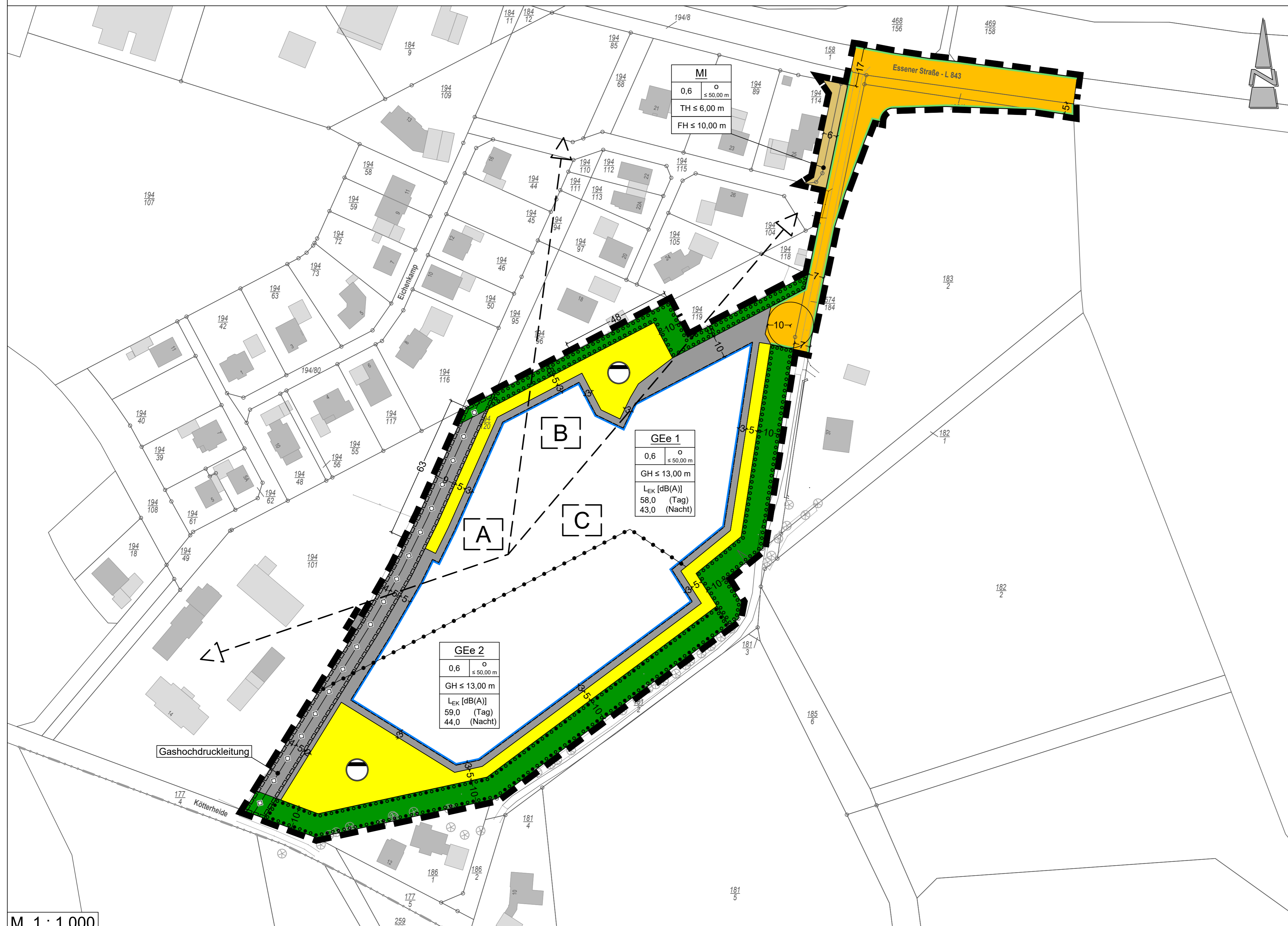


# Gemeinde Bakum

## Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1.000

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes (MI) sind gem. § 1 (5) und § 1 (6) BauNVO offene Lagerplätze, soweit sie nicht einem im Gebiet tätigen Gewerbebetrieb dienen und von untergeordneter Flächegröße sind, Vergnügungsläden und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> unzulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) sind gem. § 1 (9) BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) BauNVO nicht zulässig. Die zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baugrenze und dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung unzulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten gem. § 18 (1) BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte:  
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante  
Gebäudehöhe (GH): obere Gebäudekante  
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehend Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (FH): obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.
- Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technisch notwendige Anlagen des Immissionsschutzes sind gem. § 18 (2) BauNVO zulässig.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der EWE Netz GmbH festgesetzten Fläche ist jegliche Bebauung sowie die Pflanzung von Bäumen ausgeschlossen. Der Standort muss für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät zugänglich sein. Bestand, Betrieb und Ersatzneubau sowie Rückbau der Leitungen dürfen nicht gefährdet werden. Jegliche leitungsgefährdenden Vorrichtungen, ob ober- oder unterirdisch, müssen unterbleiben.
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe 1 & GEe 2) sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-B nach DIN 45691 werden folgende Zusatzkontingente festgesetzt:

Richtungssektor k	Zusatzkontingent LEK zus. k in dB pro m <sup>2</sup> Tag/Nacht	UTM-Koordinaten WGS84, Zone 32U
A	0 / 0	E: 32438448 N: 5842612
B	2 / 2	E: 32438448 N: 5842709
C	5 / 5	E: 32438519 N: 5842726

Der Bezugspunkt, von welchem die einzelnen Sektoren ausgehen, hat die Koordinaten E: 32438438 / N: 5842631.

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte gebetsseigene Gehölze (Bäume und Sträucher) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist im gleichseitigen Dreiecksverband (Seitenlänge 1,50 m) und in Gruppen von 5-6 Stück gleicher Art auszuführen und als dichte Pflanzung zu erhalten. Die Pflanz- und Reihenabstände betragen 1,50 m und werden jeweils auf Lücke gepflanzt. Folgende Gehölzarten sind zu verwenden:

Bäume:	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )
Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )	Traubeneiche ( <i>Prunus padus</i> )
Blutbuche ( <i>Fagus sylvatica purpurea</i> )	Schwarzleite ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	

Sträucher:	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )	Sielehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )	Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Pflaflenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )	
Einh. Weiden ( <i>Salix caprea</i> , <i>S. cinerea</i> , <i>S. aurita</i> , <i>S. alba</i> )	

Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 -150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die selben Bestimmungen der Textlichen Festsetzung Nr. 10. Darüber hinaus ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Lücken im Gehölzbestand sind durch Neuanpflanzungen mit standortgerechten gebetsseigenen Gehölzen gem. der Pflanzliste der Textlichen Festsetzung Nr. 10 zu schließen. Bei Abgängen oder Beseitigungen sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 (3) Nr. 1 NBauO

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“.
- Für Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung  $\geq 18^\circ$  zulässig. Die Vorschriften zur Dachneigung gelten nicht für überdachte Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, sowie Lager- und Servicehallen.

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

Lfd. Nr	Teilfläche	Quellentyp	Emissionskontingent LEK in in dB(A) pro m <sup>2</sup> Tag/Nacht
1	GEe 1	DIN 45691	58/43
2	GEe 2		59/44

### PRÄAMBEL UND AUSLEGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG) sowie § 84 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Bakum den Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung am ..... beschlossen.

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

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2023 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az.P 23002; Stand vom 23.02.2023). 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.

Cloppenburg, den ..... (Siegel)  
M. Sc. Axel Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

### PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner ausgearbeitet.

Rastede, ..... (Siegel)  
Unterschrift

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bakum hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.

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

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bakum hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsblich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ hat mit der Begründung und mit den örtlichen Bauvorschriften vom ..... bis zum ..... gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

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

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Bakum hat dem Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

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

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Vechta bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 82 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

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

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

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

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung / Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- 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 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, Tel. 0441-203768-15 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) - direkt zu melden.
- Wasserrechtliche Genehmigungen bzw. Erlaubnisse zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Untergrund oder die Vorflut sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta zu beantragen sowie mit dem OOWV abzustimmen.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) anzuwenden, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die Kompensationsmaßnahmen der durch den Bebauungsplan Nr. 82 verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Kompensationsflächenpool "Gute Lage" untergebracht.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
- MI Mischgebiet

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- GH ≤ 13,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)
- TH ≤ 6,00 m maximal zulässige Traufhöhe (TH)
- FH ≤ 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe (FH)

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise (maximale Gebäudelänge 50,00 m)
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Grünflächen

- Private Grünfläche

#### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

- Flächen für die Abwasserbeseitigung

#### 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

#### 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 9. Sonstige Planzeichen

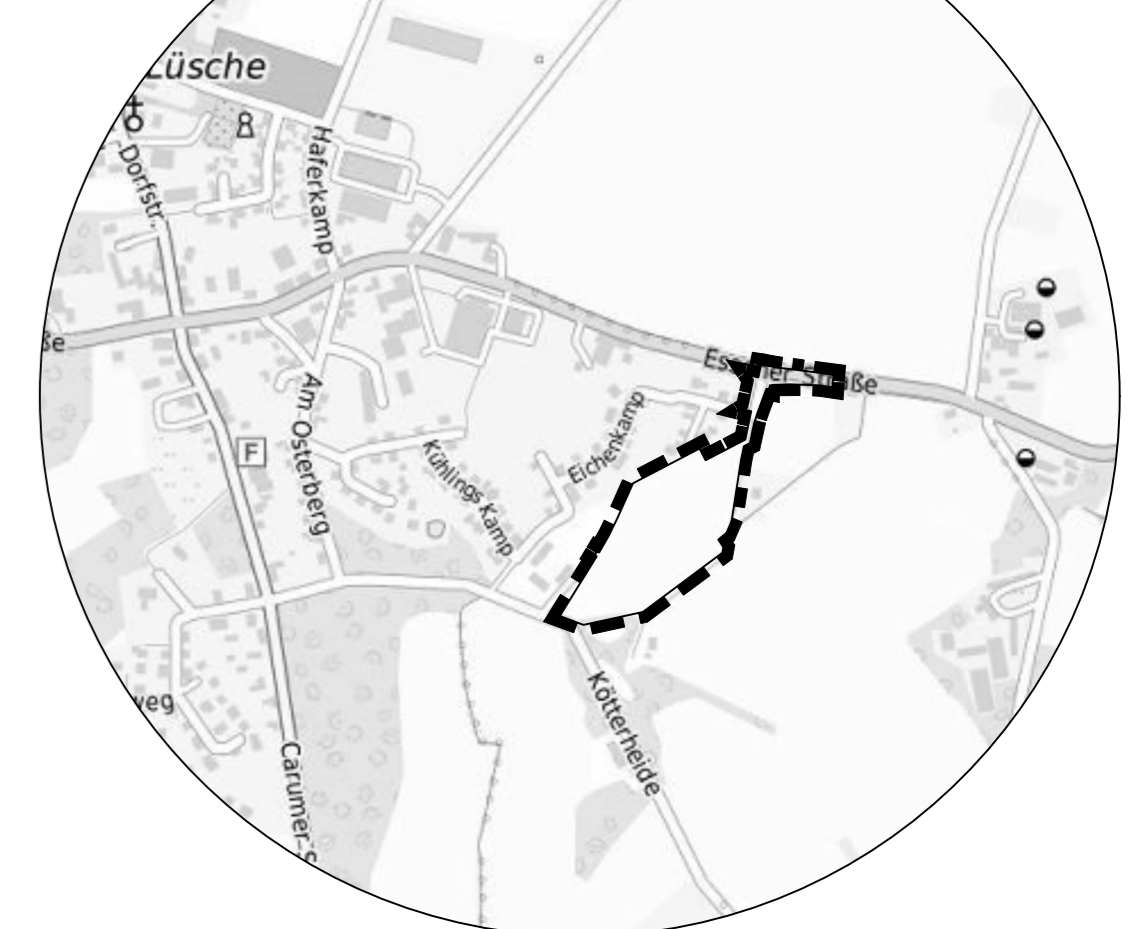
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der EWE Netz GmbH
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- LEK tags  
LEK nachts
- Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
- Richtungssektoren für Zusatzkontingente nach DIN 45691

## Gemeinde Bakum Landkreis Vechta

### Bebauungsplan Nr. 82 „Lüsche, nordöstlich Kötterheide“ mit örtlichen Bauvorschriften

#### Übersichtsplan unmaßstäblich

WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ©2023



Entwurf (gem. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB)

#### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de

