

Bauvorhaben in der Stadt Vechta

Informationen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern
in der Stadt Vechta



**Das eigene Zuhause –
das muss ich wissen.**



Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, dass Sie im Stadtgebiet Vechta Ihr eigenes Zuhause errichten möchten. Seit Jahren setzen wir in der Politik und in der Verwaltung alles daran, neue städtische Wohnbaugebiete zu entwickeln. Denn die Nachfrage nach Bauplätzen ist anhaltend groß. Das Angebot an geeigneten Flächen wird hingegen knapper.

Wir möchten Sie bereits während der Bewerbung begleiten und beraten. Mit den hier zusammengestellten Informationen beantworten wir Ihnen viele grundsätzliche Fragen, die auch für die Planung und den Bau ihres eigenen Zuhauses hilfreich sind.

Dazu gehört, dass wir Sie über die Vergabekriterien informieren. Diese haben wir in Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung aufgestellt, um eine möglichst gerechte Verteilung der Grundstücke zu erreichen.

Es lohnt sich in jedem Fall, sich mit den für Sie aufbereiteten Informationen auseinanderzusetzen. Bei weiterführenden Fragen stehen Ihnen die als Kontakte angegebenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Ihr Kristian Kater



Bürgermeister der Stadt Vechta



Vergabekriterien

Kriterien der Stadt Vechta für die Vergabe von städtischen Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im gesamten Gebiet der Stadt Vechta

(gemäß Beschluss des Rates der Stadt Vechta vom 22.06.2016, 12.04.2021 und 31.05.2021)

Die Stadt Vechta ist bestrebt, der Bevölkerung Wohnbaugrundstücke zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung zu stellen. Um das Gesamtinteresse der Stadt Vechta zu berücksichtigen, sollen die Grundstücke, die für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stehen, an Interessenten vergeben werden, die einen Bezug zu Vechta haben.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt daher entsprechend der nachfolgenden Regelungen:

Antragsberechtigter Personenkreis

Es können sich nur volljährige, natürliche Personen bewerben, die die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Seit mindestens einem Jahr in Vechta mit Hauptwohnsitz gemeldet.
- In der Vergangenheit mindestens 3 Jahre ununterbrochen mit Hauptwohnsitz in der Stadt Vechta gemeldet oder
- Arbeitsplatz in Vechta.

sowie:

- Keinen zu Wohnzwecken nutzbaren Grundbesitz in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern in der Stadt Vechta als Eigentümer oder Erbbauberechtigte.
- Ausnahme: Vorhandener Grundbesitz wird spätestens innerhalb von sechs Monaten ab Vertragsabschluss und gesicherter Erschließung veräußert. Eine Verlängerung dieser Frist ist ausgeschlossen.

Entsprechende Nachweise (Meldebescheinigung, Durchschrift des Arbeitsvertrages) sind bei Zweifel an der Richtigkeit der Angaben vorzulegen.

Finanzierung

Der Antragsteller hat geeignete Unterlagen (Finanzierungszusage eines deutschen Kreditinstituts) vorzulegen, aus denen hervorgeht, dass die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist.

Vermietung

Die Vergabe erfolgt ausschließlich zur Eigennutzung (keine Mietobjekte).

Ausnahme: In Fällen der Doppelhausbebauung (siehe dafür vorgesehene Flächen im Bebauungsplan) kann eine Doppelhaushälfte vermietet werden.



Stichtag

Für die Ermittlung der Kriterien sind grundsätzlich die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. Danach eingetretene Veränderungen können von der Stadt Vechta nach pflichtgemäßem Ermessen berücksichtigt werden.

Vertragsbedingungen

a) Kaufvertrag:

Die Grundstückserwerber verpflichten sich, das Grundstück für zehn Jahre ab Bezugsfertigkeit¹ selbst zu nutzen und das Grundstück nicht weiter zu veräußern oder sonstige Vereinbarungen, insbesondere solche, die Dritte zur Grundstücksnutzung berechtigen, zu treffen. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Verpflichtung ist eine Nachzahlung auf den Kaufpreis in Höhe von 50 €/qm zu entrichten.

b) Erbbaurechtsvertrag:

- Vertragsdauer 99 Jahre
- Erbbauzins

1. und 2. Jahr	1,5 %
3. bis 6. Jahr	2,0 %
ab dem 7. Jahr	2,5 %
- Anpassung des Erbbauzinses gemäß Lebenshaltungskostenindex bei Veränderung um mehr als 10 v.H.
- Anpassung kann frühestens drei Jahre nach Abschluss des Vertrages und sodann jeweils frühestens drei Jahre nach der letzten Anpassung erfolgen
- Ankaufsrecht nach 20 Jahren
- satzungsgemäße Beiträge sind bei Vertragsabschluss in einer Summe zu entrichten.

c) Die Käufer/Erbbaurechtsnehmer verpflichten sich, innerhalb eines Jahres ab Vertragsabschluss/ gesicherter Erschließung auf dem erworbenen Grundstück ein selbstgenutztes, bezugsfertiges Wohngebäude zu errichten und sich dort mit Hauptwohnsitz anzumelden. Für den Fall der Nichteinhaltung dieser Bauverpflichtung behält sich die Stadt Vechta ein mit Vormerkung im Grundbuch gesichertes Wiederkaufsrecht vor.

Rechtliche Hinweise

Diese Vergabekriterien begründen keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Stadt Vechta behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen von den vorstehenden Richtlinien abzuweichen.

Ansprechpartnerinnen im Fachdienst Grundstücksmanagement

Gabriele Kaiser
Telefon 04441 / 886-2302
gabriele.kaiser@vechta.de

Doris Rehling
Telefon 04441 / 886-2303
doris.rehling@vechta.de



¹ Maßgeblich ist hier das im Einwohnermeldekataster vermerkte Einzugsdatum/Datum der Um- bzw. Anmeldung.

Bauen! Aber wie?

Grundsätzliche Informationen

Beim Neubau von Wohngebäuden in städtischen Wohngebieten, sowie beim Bau von anderen Bauvorhaben auf privaten Grundstücken besteht in den meisten Fällen Abstimmungsbedarf. Was ist zulässig? Wie und wie viel darf gebaut werden?

Diese Informationen finden sich nicht nur in der Bauleitplanung (Bebauungsplan gem. § 30 BauGB des jeweiligen Gebietes), sondern generell im öffentlichen Baurecht. Hierzu zählen das Bauordnungs- und das Bauplanungsrecht.

Es werden nicht nur die planerischen Voraussetzungen geschaffen und Regelungen zum Grenzabstand, den Rettungswegen oder zum Brandschutz getroffen, sondern die Bebauungspläne setzen neben der Art und dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung, u.a. auch die Verkehrs- und Grünflächen fest. Ist kein Bebauungsplan vorhanden, ist das Bauvorhaben nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB zu beurteilen.

Bei Fragen zu Ihrem Bauvorhaben wenden Sie sich an die Untere Bauaufsichtsbehörde. Diese ist die zuständige Stelle für die erforderlichen Genehmigungen im Stadtgebiet Vechta.



Genehmigungsverfahren

Für ein Wohngebäude jeglicher Art, ist im Vorfeld eine baurechtliche Genehmigung in Form eines Bauantrages oder einer Mitteilung einzuholen.

Um Herr der gesamten Informationsflut zu werden, benötigen Sie einen bauvorlageberechtigten Entwurfsverfasser, welcher nicht nur für Sie einen Bauantrag einreichen kann, sondern Ihnen mit seinem Fachwissen zur Seite steht.

Ziel der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist es, Ihnen eine positive Rückmeldung zu geben, in Form einer Baugenehmigung, bzw. Bestätigung.

Nach Eingang des Bauantrages hat die Untere Bauaufsichtsbehörde zu prüfen, ob die Unterlagen vollständig eingereicht worden sind, bzw. weitere Behörden/Stellen oder Sachverständige zu beteiligen sind. Unvollständige Unterlagen und fehlende Informationen sind die häufigste Ursache für Verzögerungen im bauaufsichtlichen Verfahren.

Die Baugenehmigung ist von der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu erteilen, wenn Ihrem Bauvorhaben keine baurechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Sie wird Ihnen schriftlich zugestellt inkl. aller mit Genehmigungsvermerken versehenen Unterlagen.

Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung oder auch Teilbaugenehmigung bzw. Bestätigung bei Mitteilungsverfahren zugestellt wurde.

Falls Ihr Vorhaben nicht verfahrensfrei gem. § 60 NBauO ist, ist entweder eine Mitteilung gem. § 62 NBauO oder ein Bauantrag gem. § 63 NBauO einzureichen.

Die Möglichkeit, eine Mitteilung einzureichen, besteht nur für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 sowie den dazugehörigen Nebengebäuden und Nebenanlagen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine oder besondere Wohngebiete festgesetzt sind.

Für die kurzfristig anstehenden Baugebiete Mühlendamm (B-Plan Nr. 57L), Jans-Döpe (B-Plan Nr. 49L) und Deindrup (B-Plan Nr. 58L) sind allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt. Für Bauvorhaben in diesen Bereichen können Mitteilungen nach § 62 NBauO eingereicht werden.

Bitte beachten: Im Unterschied zu einem Bauantrag tragen bei einer Mitteilung der Bauherr und der Entwurfsverfasser die Verantwortung zur Einhaltung des öffentlichen Baurechts.

Bauantrag gem. § 63 NBauO

Zusammen mit ihrem Entwurfsverfasser müssen Sie alle für die Beurteilung Ihres Vorhabens nötigen Bauunterlagen gem. Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) in mindestens 3-facher Ausfertigung vorlegen.

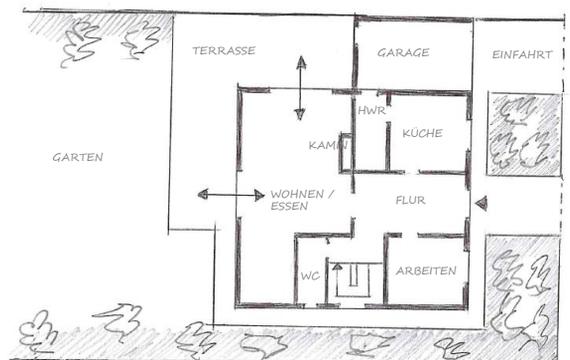
Hierfür sind u.a. folgende Unterlagen notwendig:

- Antragsformular
- Übersichtsplan im Maßstab 1:5000
- Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:500 inkl. Vermessung und Eintragung von Stellplätzen, ggf. notwendigen Kinderspielflächen und Baulasten, falls vorhanden
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100, wie Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Geländeschnitt mit Darstellung der Straße als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe
- Baubeschreibung mit allen notwendigen Angaben gem. Vordruck
- Ggf. Betriebsbeschreibung bei gewerblicher Nutzung
- Ggf. Nachweise des Brandschutzes und der Standsicherheit
- Berechnungen von Grundflächenzahl (GRZ I und GRZ II), Geschossflächenzahl (GFZ), umbautem Raum, Wohn- und Nutzflächen, Brutto-Rohbaukosten, Anzahl der notwendigen Stellplätze, etc.
- sofern Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen nötig sind, sind entsprechende Anträge einzureichen
- Erhebungsbogen über Bautätigkeit

Download: <http://www.statistik-bw.de/baut/servlet/LaenderServlet>

Der Bauantrag und die Bauunterlagen müssen sowohl von Ihnen als auch von Ihrem Entwurfsverfasser unterschrieben sein. Sachverständige müssen die von ihnen erstellten Unterlagen unterschreiben.

Auf der Internetseite der Stadt Vechta finden sie alle nötigen Vordrucke und Formulare: <https://rathaus.vechta.de/Rathaus/Verwaltung/Formularserver.aspx>



Mitteilung gem. § 62 NBauO

Hier sind alle nötigen Bauunterlagen (siehe oben) in 2-facher Ausführung vorzulegen.

Hinweis: für die Zulässigkeit eines Mitteilungsverfahrens, sind erforderliche Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen vorab zu beantragen.

Bauvoranfrage

Sollte Ihr Bauvorhaben nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB liegen, könnte eine erste Zulässigkeitsbeurteilung mittels Bauvoranfrage sinnvoll sein. Die Bauvoranfrage ermöglicht die Prüfung einzelner Fragestellungen im Vorgriff auf ein Baugenehmigungsverfahren und kann Ihnen Zeit und Kosten sparen, da die erforderlichen Antragsunterlagen in deutlich geringerem Umfang vorgelegt werden müssen. Mitunter genügt der Antragsvordruck und ein Lageplan. Die Entscheidung, der Bauvorbescheid, ist 3 Jahre gültig und für den ggf. anschließenden Bauantrag bindend.

Aufschüttungen / Abgrabungen von Grundstücken

Wer sein Grundstück künstlich anhebt, muss auch die Auswirkungen auf die benachbarten Grundstücke beachten. Wasserübertritte auf Nachbargrundstücke sind zu verhindern. Festgelegt sein kann die Geländeoberfläche durch einen Bebauungsplan, durch einen Verwaltungsakt der Baugenehmigungsbehörde (Baugenehmigung, Baufreistellung, o.ä.) oder auch durch das natürlich vorhandene Gelände. Diese Geländeoberfläche ist ein wichtiger Bezugspunkt für u.a.:

- Einteilung der Gebäude in Gebäude geringerer Höhe, mittlerer Höhe und Hochhäusern
- die Ermittlung der Zahl der oberirdischen Geschosse
- Tiefe der Abstandsflächen
- Wandhöhen von Gebäuden
- Anleitemöglichkeiten der Feuerwehr

Deshalb gilt: Das natürlich gewachsene Gelände darf grundsätzlich nicht verändert werden. Die gewachsene Geländehöhe ist zu halten. Wenn Aufschüttungen / Abgrabungen für Ihr Bauvorhaben einschließlich Gartengestaltung nötig sind, sind diese genehmigungsbedürftig und im Bauantrag, bzw. der Mitteilung anzugeben.

Ansprechpartner im Rathaus

Fachdienst 63 – Bauordnung

Sven Döding
Tel.: 04441 886-6305

Mail: bauaufsicht@vechta.de

Wohnungsbauförderung

Gefördert werden Maßnahmen des eigengenutzten Wohnungsbaus: Errichtung bzw. Kauf von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Höhe der Zuwendung

1. Die Höhe der Zuwendung/des Nachlasses auf den Grundstückspreis richtet sich nach der Familiengröße der antragstellenden Person.

Die Zuwendung beträgt...

...für Alleinstehende/Alleinerziehende/Paare: 1200,00 Euro

...zusätzlich für zu berücksichtigende Kinder: 12000,00 Euro je Kind

2. Für Kinder, die innerhalb von zehn Jahren nach Bezug der Wohnung geboren werden, wird der Zuschuss ebenfalls gezahlt.

Zuwendungsvoraussetzungen

1. Antragsberechtigt sind Personen bzw. Paare, die erstmalig Wohneigentum erworben haben.
2. Die antragstellende Person bzw. der Partner müssen Eigentümer des Grundstücks/der Immobilie sein.
3. Das Gesamteinkommen der antragstellenden Personen darf die sich aus § 3 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) zzgl. eines Zuschlags in Höhe von 30 % ergebende Einkommensgrenze nicht übersteigen. Maßgebliche Grundlage ist das Einkommen des Vorjahres vor Bezug der Immobilie (bzw. vor Kauf des stadteigenen Grundstücks).

Bruttoeinkommensbeispiele

Haushaltsgrenze	ca. Brutto-Gehaltsgrenze
Alleinstehend	32.000 Euro
Alleinerziehend + 1 Kind	49.000 Euro
Alleinerziehend + 2 Kinder	60.000 Euro
Paar + 1 Kind	63.000 Euro
Paar + 2 Kinder	74.000 Euro

Es handelt sich bei den hier genannten Bruttoeinkünften um Richtwerte in Form von Beispielrechnungen. Die individuelle Einkommensgrenze kann aufgrund von persönlichen Merkmalen (z. B. Höhe der Werbungskosten, Anrechnung von Freibeträgen) von diesen Beispielwerten abweichen.

4. Es werden nur Kinder berücksichtigt, die zum Zeitpunkt der Antragsberechtigung das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Ansprechpartner: Andreas Fortmann · Stadt Vechta · Burgstraße 6 · 49377 Vechta
Telefon: 04441/886-5002 · E-Mail: andreas.fortmann@vechta.de



Grundstückszufahrten

Die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs ist zu wahren und Verkehrsgefährdungen sind zu vermeiden. Grundstückszufahrten beinhalten insbesondere für Rad fahrende Kinder eine Gefahrenquelle.

Nach § 20 NStrG i.V. mit § 5 NBauO besteht für jedes Grundstück ein Anspruch auf eine Zufahrt! Eine zweite Grundstückszufahrt kann nur in begründeten Ausnahmefällen gestattet werden. Die maximale bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks oder die Bequemlichkeit und Leichtigkeit des Zu- und Abgangs sind keine hinreichenden Begründungen für das Anlegen weiterer Grundstückszufahrten.

Grundsätzlich sind Einzelzufahrten für PKW auf eine **Breite von max. 4,00 m** zu beschränken!

A) Neue Wohnbaugebiete

In neuen Wohnbaugebieten ist ein Grundstück grundsätzlich mit einer Einzelzufahrt für PKWs zu begrenzen. Die **Grundstücks-Zufahrtsbreite ist auf max. 4,00 m** festgelegt. Dies ist im B-Plan als textliche Festsetzung aufgeführt.

Doppelgaragen, Carports oder Einstellplätze etc. sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass diese über die Einzelzufahrt (4,00m Breite) erreichbar und nutzbar sind! Bei Planungen von Doppelhäusern mit getrennten Zufahrten ist eine Grundstücksteilung vorzusehen.

Der Bauherr (Grundstückskäufer) erhält mit dem Grundstückskaufvertrag einen Lageplan seines erworbenen Grundstückes.

Wichtig: Eine Grundstückszufahrt inkl. Straßenendausbauhöhen sowie die Lage der Hausanschlüsse für Regenwasser- und Schmutzwasser sind dem Lageplan zu entnehmen. Die Straßenendausbauhöhen sind zwingend einzuhalten. Beim Straßenendausbau erfolgt lediglich eine geringe Pflasterangleichung auf dem Privatgrundstück zur öffentlichen Straße. Eine Zufahrtsverlegung muss beim Fachdienst 66 Straßenbau und Grünflächen schriftlich beantragt werden. Antragsformulare stehen auf der Homepage der Stadt Vechta zur Verfügung.



B) Umbau/ Neubau Wohnhäuser

Beim Umbau und Neubau von Wohnhäusern gilt grundsätzlich **eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 4,00 m** (bei vorh. Hochbordanlage plus 2,00 m Hochbordabsenker links+ rechts). Eine vorh. zweite Zufahrt entfällt im Zuge der Neubauplanung und besitzt keinen Bestandsschutz oder Gewohnheitsrecht! Die Stellplätze sind bei den Planungen von mehreren Wohneinheiten auf dem Grundstück so anzulegen, dass diese über eine Zufahrt zu erreichen sind. Auf Antrag ist die Verschiebung einer Zufahrt möglich. Die nicht mehr benötigte Zufahrt ist zurückzubauen. Bei neuen Doppelhaushäusern mit getrennten Zufahrten ist eine Grundstücksteilung vorzusehen.



C) Gewerbegrundstücke

Eigentümer gewerblich oder landwirtschaftlich genutzter Grundstücke können bei Neubau- / Erweiterungsplanungen, unter Angabe des begründeten Bedarfs eine Zu- und Abfahrt oder größere Zufahrtsbreiten beantragen. Dies gilt ebenfalls für eine zusätzliche Grundstückszufahrt.

Eine endgültige Festlegung von Lage und Breite der Grundstückszufahrten erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und unter Abwägung von Aspekten der Verkehrssicherheit.

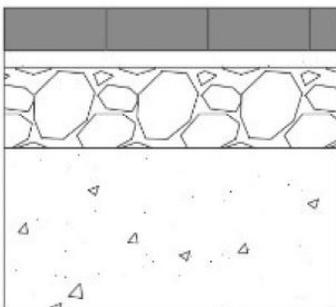
Technische Grundlagen zu:

B) Umbau/ Neubau Wohnhäuser

C) Gewerbegrundstücke

Die Herstellung einer Grundstückszufahrt (Arbeiten auf öffentlichem Straßengrund) muss von einer anerkannten Straßenbaufirma erfolgen! Der folgende Straßenaufbau ist zwingend einzuhalten. Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Fertigstellungsmitteilung an den Fachdienst 66 Straßen- und Grünflächen zu richten.

Die Stadt Vechta behält sich vor, individuell gesonderte Auflagen zu erteilen.



- Betonsteinpflaster 20/10/8 cm, grau
 - Pflastersand 3 cm
 - Schottertragschicht (Naturschotter) 0/32, 15 cm
 - Frostschuttschicht (Füllsand) ca. 24 cm
- Gesamt ca. 50 cm**



Ansprechpartnerin im Rathaus

Jutta Renze (Fachdienst 66 – Straßenbau und Grünflächen)
Tel.: 04441 886-6608; Mail: jutta.renze@vechta.de; Raum: 207

Wasserversorgungsbeiträge

Auf Bauherrinnen und Bauherren in Vechta kann bei der Errichtung baulicher Anlagen, insbesondere bei Neubauten, eine Reihe von Kostenarten zukommen. Neben den meist offensichtlichen und einkalkulierten Kosten (Baustoffe, Handwerker, Hausanschlüsse, ggf. Grundstückserwerbs- und Notarkosten sowie Erschließungsbeitrag für anliegende Straßen etc.), können (auch nachträglich) Kosten anfallen, an die womöglich nicht gedacht worden ist: Der Beitrag für die örtlichen wasserwirtschaftlichen Versorgungsanlagen.

Warum bzw. wofür werden Wasserversorgungsbeiträge erhoben?

Die Beiträge werden erhoben als Abgeltung der durch die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung der öffentlichen Versorgungs- bzw. Entsorgungsanlagen gebotenen besonderen wirtschaftlichen Vorteile, d.h. eine eigene Versorgung entfällt und das Grundstück gewinnt durch den Anschluss an Wert.

Diese Beiträge werden oftmals verwechselt mit möglicherweise ebenfalls anfallenden Hausanschlusskosten.

Wann können Beiträge anfallen?

Bei einem (von der Stadt Vechta erworbenen) Grundstück, das innerhalb eines Neubaugebiets mit entsprechender Bauleitplanung liegt (bspw. Wohngebiet, Gewerbegebiet), werden diese Beiträge in der Regel beim Grundstückserwerb abgelöst.

Doch nicht nur bei diesem klassischen Beispiel werden Beiträge fällig. Soll eine bauliche Anlage im sog. Außenbereich (§ 35 BauGB) errichtet werden oder sind dort Anbauten vorgesehen, besteht auch hier grundsätzlich eine Beitragspflicht, sobald ein tatsächlicher Versorgungsanschluss besteht.

Auch Prozesse im Zuge einer Bauleitplanung können Beitragspflichten für Grundstückeigentümer entstehen lassen, ohne dass diese bauliche Vorhaben umsetzen wollen.

Was kann ich tun bzw. wie kann ich mich informieren?

Die oben genannten Beispiele stellen nur einen kleinen Teil möglicher Situationen dar, in der mit Wasserversorgungsbeiträgen zu rechnen sein könnte. Auf Grundlage der derzeit gültigen Satzungen der Stadt Vechta und der ständigen Rechtsprechung werden noch diverse andere Fälle beitragsmäßig abgebildet.

Aus diesen Gründen empfiehlt das Wasserwerk Vechta Bauherrinnen und Bauherren und/oder Grundstückseigentümern, sich frühzeitig über mögliche Beiträge zu informieren.

Ansprechpartner

Wasserwerk Vechta · Eigenbetrieb der Stadt Vechta

Holzhausen 8 · 49377 Vechta

Tel. 04441/9285-0

Fax 04441/9285-11

wasserwerk@vechta.de

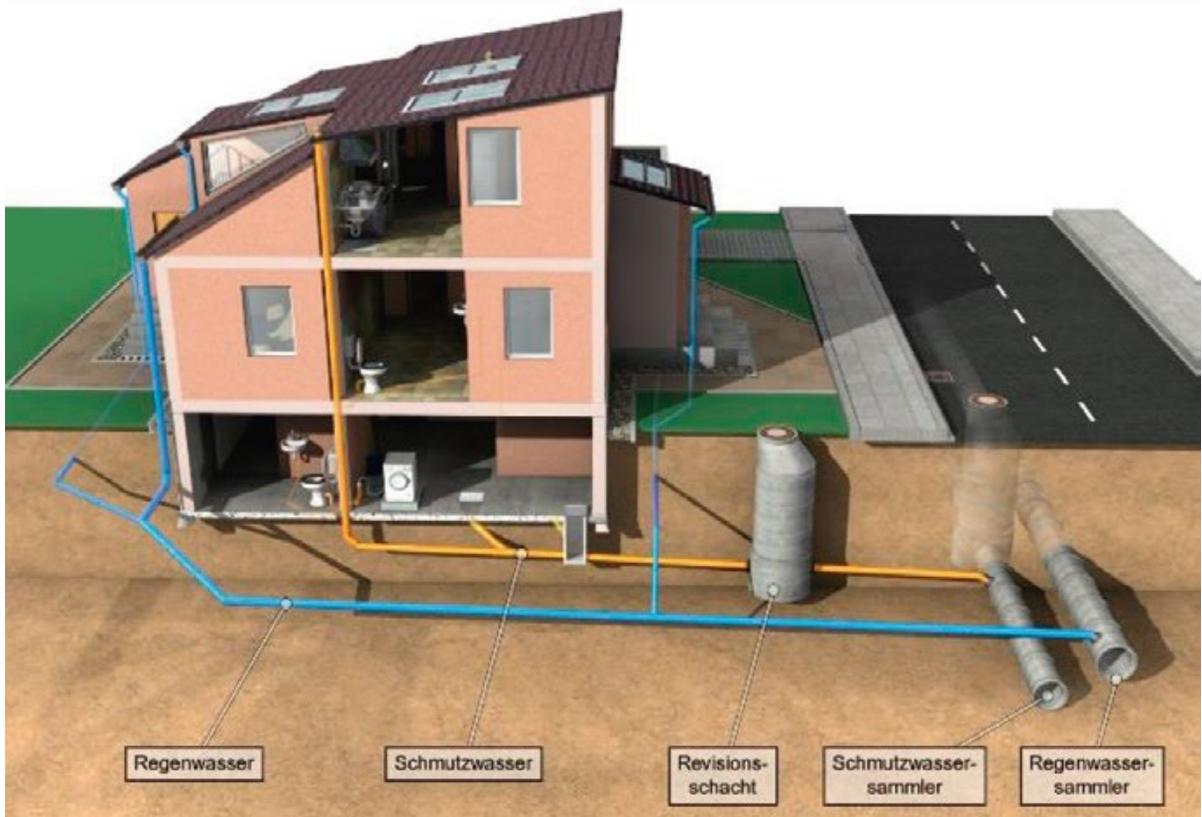
Der Wasserversorger für die aktuellen Wohnbaugebiete in Deindrup und Langförden ist der Oldenburgisch Ostfriesische Wasserverband.
Infos unter www.oowv.de



Grundstücksentwässerung

Wie entwässern wir?

Die Stadt Vechta betreibt im gesamten Stadtgebiet ein Trennsystem für das Ableiten von Abwasser. Hier werden Schmutzwasser (Spül-, Wasch- und Toilettenwasser), das zur Kläranlage geführt wird, und das relativ saubere Regenwasser, welches in das nächstgelegene Regenrückhaltebecken/Gewässer gelangt, in **zwei** voneinander getrennten Kanälen abgeleitet.



Wer ist zuständig?

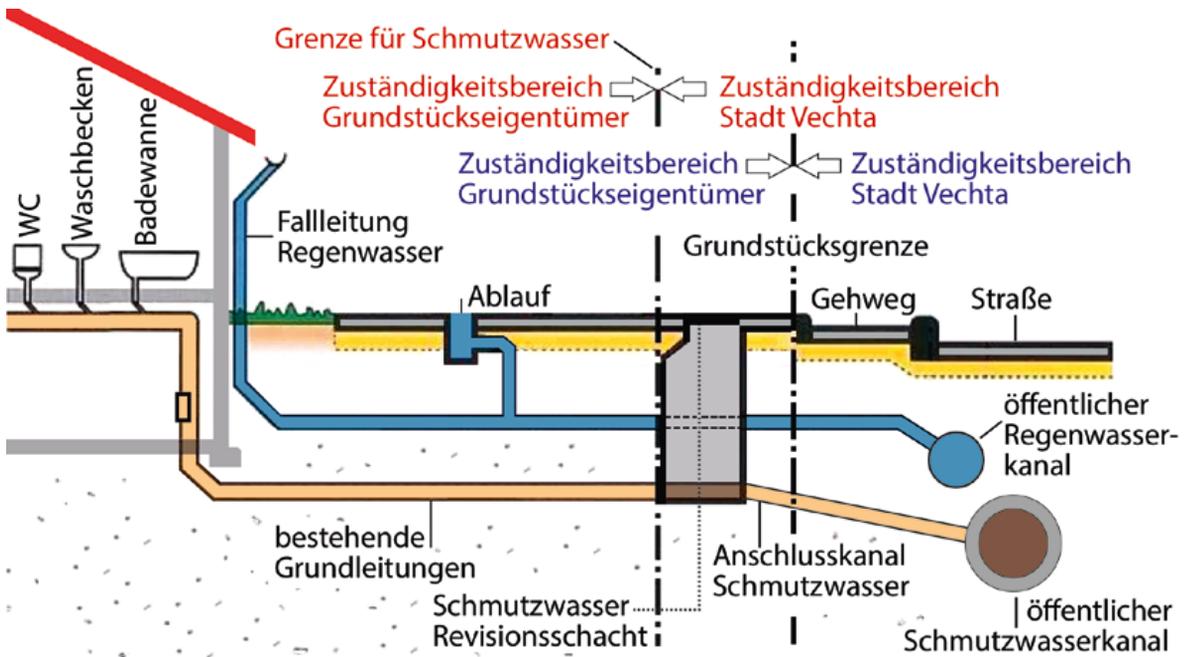
Als Grundstückseigentümer/-in müssen Sie auf eigene Kosten die Entwässerungsanlage für Ihr Grundstück herstellen und unterhalten. Sie sind laut Gesetzgeber der Betreiber und damit auch verantwortlich für den ordnungsgemäßen Bau, Betrieb und Unterhaltung Ihrer privaten Entwässerungsanlage.

Die Zuständigkeit der Stadt Vechta beginnt beim Schmutzwasser am Revisions-schacht und beim Regenwasser an der Grundstücksgrenze. Wurde ein Revisions-schacht beim Regenwasseranschluss gesetzt, gehört dieser ebenfalls zur öffentlichen Entwässerung.

Trennsystem

Treten Verstopfungen oder Schäden an den Schächten oder im Anschlusskanal auf, melden Sie dieses bitte dem Fachdienst Stadtentwässerung/ Klärwerk.





Schmutz- und Regenwasseranschlüsse

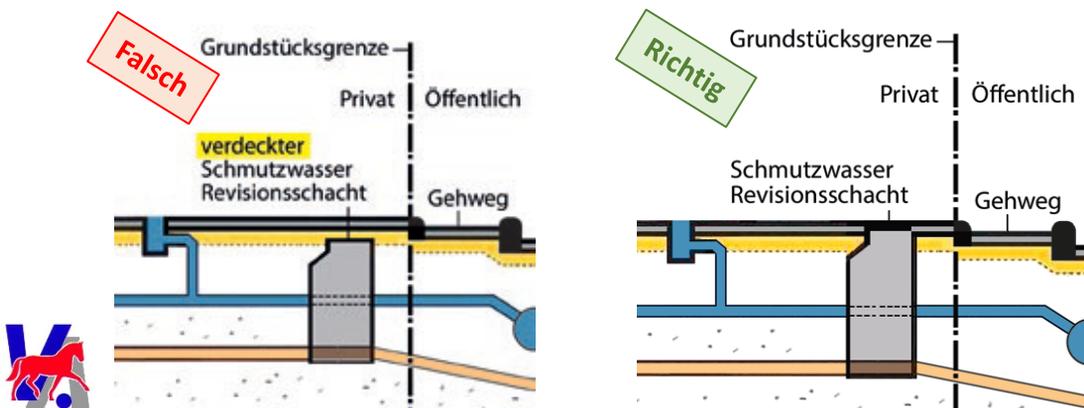
In der Regel muss jedes Grundstück einen eigenen Hausanschluss für Schmutz- und Regenwasser haben. Jedoch kann die Stadt Vechta den Anschluss mehrerer Grundstücke an einen gemeinsamen Anschlusskanal zulassen. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die beteiligten Grundstückseigentümer die Verlegung, Unterhaltung und Benutzung der Grundstücksentwässerungsanlage auf dem jeweils fremden Grundstück durch Eintragung einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert haben.

Wird ein Grundstück geteilt und keine Eintragungen bezüglich der Grundstücksentwässerung vorgenommen, können die Eigentümer den Antrag auf einen neuen Schmutz- und Regenwasseranschluss stellen. Die Kosten für die Anschlussherstellung aber müssen die Grundstückseigentümer selbst tragen.

Lage der Schmutz- und Regenwasseranschlüsse

Die Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser werden etwa ein bis zwei Meter auf jedes einzelne Grundstück gelegt. Einen Plan mit der Lage der Anschlüsse für Schmutz- und Regenwasser erhalten Sie beim Fachdienst Stadtentwässerung/Klärwerk.

Wir bitten Sie, die Schachtabdeckungen an die endgültigen Garten-/Pflasterflächen anzugleichen, um ein sofortiges Handeln bei Verstopfungen zu ermöglichen. Die erforderlichen Schachtringe stellt das Klärwerk (Bokerner Damm 40) zur Verfügung.



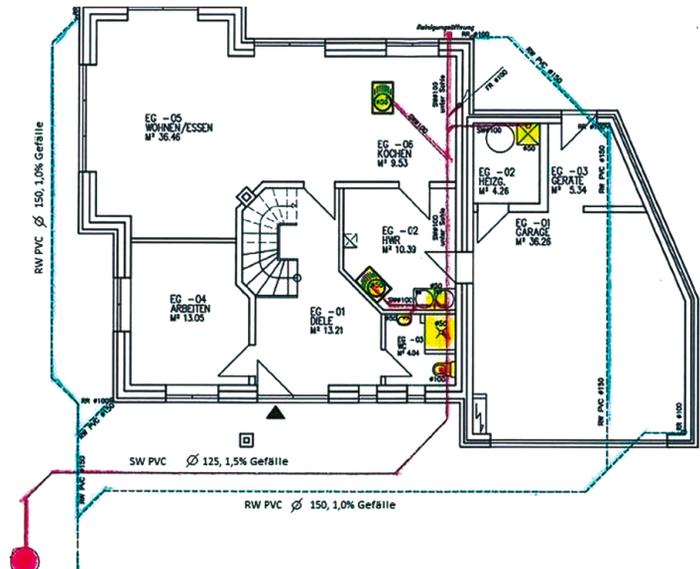
Entwässerungsantrag

Beantragen Sie bei der Bauaufsicht im Rathaus ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben oder stellen eine Bauanzeige, so muss beim Fachdienst Stadtentwässerung ein Entwässerungsantrag eingereicht werden. Das Antragsformular gibt es im Internet unter <http://www.rathaus.vechta.de/Rathaus/Verwaltung/Formularserver/Entwässerungsantrag>

Bitte vollständig einreichen!

Um Ihren Antrag ordnungsgemäß prüfen zu können, reichen Sie bitte die folgenden Unterlagen vollständig ein:

- Lageplan (Maßstab 1:500 oder 1:250), auf dem die versiegelten Flächen (Pflasterflächen und Dachflächen) dargestellt sind.
- Lageplan (Maßstab 1:500 oder 1:250) mit der Darstellung des Bauvorhabens, der Grundstücksentwässerungsleitungen (Regenwasser in blau gestrichelt, Schmutzwasser in rot/durchzogen) mit Revisionschächten und Angaben der Durchmesser der Rohrleitungen.



- Berechnung der versiegelten Flächengrößen (Dachflächen in der Draufsicht), zum Beispiel:

Dachfläche inkl. Dachüberstand	$(11,99 * 8,99) + (3,00 * 2,00)$	113,79 m ²
Carport	$9,00 * 4,50$	40,50 m ²
Hof- Verkehrsfläche	$8,00 * 4,00$	32,00 m ²
		186,29 m ²

Vor Erteilung einer Genehmigung darf nicht mit der Herstellung oder der Änderung der Entwässerungsanlage begonnen werden. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, wenn der Fachdienst Stadtentwässerung/Klärwerk die Anlage am offenen Rohrgraben abgenommen hat.

Beantragen Sie die Abnahme frühzeitig (mind. 24 Std. vor dem gewünschten Termin) beim Fachdienst Stadtentwässerung. Wird kein Abnahmetermin vereinbart, behält sich die Stadt Vechta vor, einen Nachweis auf Dichtigkeit anzufordern. Dieses ist mit mehr Kosten und Aufwand verbunden.

Ansprechpartner im Fachdienst Stadtentwässerung/Klärwerk:

Jutta Renze, Telefon 04441/886-6608
 Marius Niemann, Telefon 04441/886-6807
 Burgstraße 6, 49377 Vechta

Klärwerk Vechta, Telefon 04441/921338
 Bokerner Damm 40, 49377 Vechta



Bauvorschriften in Grundzügen

Das Baurecht

Das öffentliche Baurecht wird differenziert nach dem Planungsrecht und dem Bauordnungsrecht. Das Planungsrecht, das im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt ist, beschäftigt sich damit, ob und was gebaut werden darf. Das Bauordnungsrecht – geregelt in der Bauordnung (NBauO, <https://dejure.org/gesetze/BauNVO>) des Landes Niedersachsen – klärt, wie gebaut werden darf, konzentriert sich also auf die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Grundstück. Als Voraussetzung für die Genehmigung eines Bauvorhabens ist sowohl die Übereinstimmung mit dem Planungsrecht als auch mit dem Bauordnungsrecht erforderlich.

Bauleitplanung

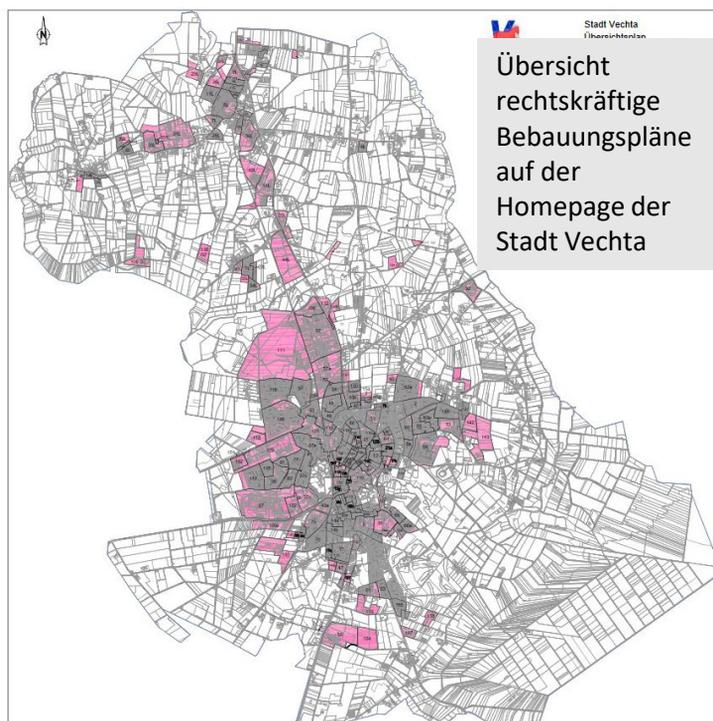
Die Bauleitplanung kennt zwei Ebenen: den Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) und den Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung). Die Planungshoheit liegt bei der Gemeinde. Der Rat der Stadt ist zuständig für die Verabschiedung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen.

Bevor man ein Grundstück zur Realisierung eines Bauvorhabens kauft oder mit dem Bau eines Gebäudes beginnen kann, sollte man sich bei der Stadt Vechta, im Fachdienst für Stadt- und Landschaftsplanung bzw. im Fachdienst 63 (untere Bauaufsichtsbehörde/ untere Denkmalschutzbehörde) informieren, ob und wie das Grundstück bebaubar ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan umfasst das gesamte Gemeindegebiet und ordnet den voraussehbaren Flächenbedarf für die einzelnen Nutzungen, wie zum Beispiel für Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Erholung, Landwirtschaft oder Gemeinbedarf. Aus dem Flächennutzungsplan entsteht keinerlei Anspruch auf die dargestellte Nutzung, jedoch wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Den wirksamen Flächennutzungsplan können Sie auf der Internetseite der Stadt Vechta einsehen unter:

<https://rathaus.vechta.de/Rathaus/Bauleitplanung/Rechtskraeftige-Plane.aspx>



Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind je nach Erfordernis möglich. Es wird also geregelt was, wie und wo gebaut werden darf.

- **Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für einen bestimmten, abgegrenzten Teil des Geltungsbereichs wird der Gebietstyp nach den typisierten Baugebieten der Baunutzungsverordnung festgelegt und damit die jeweils zulässigen Nutzungsarten, Betriebe und Anlagen. Dazu gehören folgenden Baugebietsfestsetzungen:

Kleinsiedlungsgebiet (WS)

Reines Wohngebiet (WR)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Besonderes Wohngebiet (WB)

Dorfgebiet (MD)

Mischgebiet (MI)

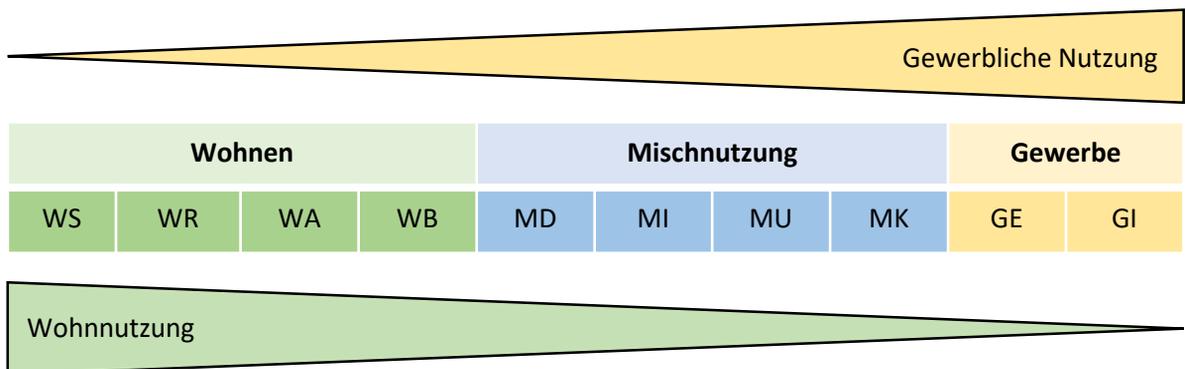
Urbanes Gebiet (MU)

Kerngebiet (MK)

Gewerbegebiet (GE)

Industriegebiet (GI)

Die Art der baulichen Nutzung trifft eine grundsätzliche Aussage über die Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken und ist damit zentraler Inhalt eines Bebauungsplans.

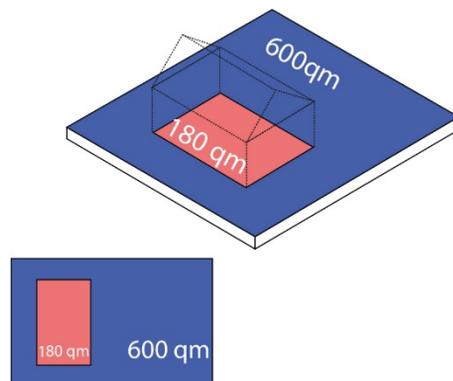


- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben der Art der baulichen Nutzung das wichtigste Kriterium, um die Zulässigkeit eines Bauvorhabens beurteilen zu können. Insbesondere wird durch das Maß der baulichen Nutzung festgelegt, wie hoch, wie dicht Flächen bebaut beziehungsweise versiegelt werden dürfen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich entweder anhand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes, oder aber innerhalb eines bebauten Ortsteils, wenn kein Bebauungsplan vorliegt, nach der Eigenart dessen Umgebung. Im Bebauungsplan werden üblicherweise die Höchstmaße der baulichen Nutzung festgelegt. Dies bedeutet in der Praxis, dass diese Maße zwar unter-, aber nicht überschritten werden dürfen. Gelegentlich kommt es auch vor, dass ein Bebauungsplan konkrete Maße oder Mindestmaße der baulichen Nutzung vorgibt. Zum Maß der baulichen Nutzung zählen:

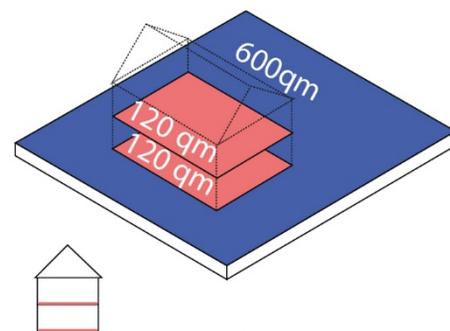
- **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 bedeutet das für den Eigentümer, dass dieser sein Grundstück nur bis maximal 30 Prozent bebauen darf. Bei einem Grundstück mit 600 Quadratmeter großen Grundstück mit einer GRZ von 0,3 darf die zulässige Grundfläche des Hauses und der dazugehörigen Nebenanlagen (Garagen, Terrassen, Wege etc.) also 180 Quadratmeter betragen. Je nach Regelungen des Bebauungsplanes darf die zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen im festgelegten Rahmen überschritten werden.



- **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei einem 600 Quadratmeter großen Grundstück mit einer GFZ von 0,4 darf die Summe der Grundflächen der Vollgeschosse also 240 Quadratmeter betragen. Das bedeutet zum Beispiel, dass zwei Geschosse mit jeweils 120 entstehen dürfen. Die Geschossflächenzahl ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.



- **Baumassenzahl (BMZ)**

Gibt an, wie viel Kubikmeter je Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

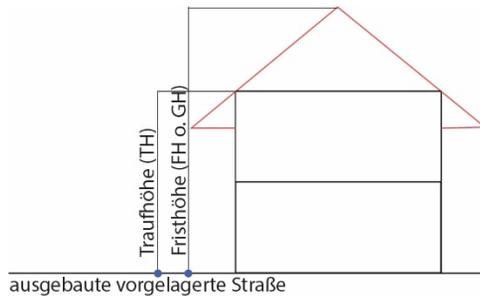
- **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (VG)**

Die Maximale Anzahl an zulässigen Vollgeschossen wird in röm. Zahlen angegeben.

- **Zulässige Gebäudehöhe (GH, FH, TH)**

Firsthöhe (FH): Die FH oder auch GH (Gebäudehöhe) bestimmt die gesamte Höhe des Gebäudes zum festgesetzten unteren Bezugspunkt.

Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe ist die Seitenhöhe eines Gebäudes bemessen an der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberseite der Dachhaut in Bezug zum festgesetzten unteren Bezugspunkt.



- **Baumassenzahl (BMZ)**

Baulinie 

Die Baulinie ist eine im Bebauungsplan festgesetzte Bauflucht, auf der Gebäude zwingend zu errichten sind.

Baugrenze 

Durch Baugrenzen werden im Bebauungsplan überbaubare von nicht überbaubaren Gebieten abgegrenzt. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, aber Gebäude müssen nicht zwingend an der Baugrenze angeordnet werden.

Das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes wird vom Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta beschlossen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Stadt erforderlich ist.

Das Baugesetzbuch sieht eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Der Bebauungsplanvorentwurf wird nach Bekanntmachung in der OV den Bürgern vorgestellt. Dieses kann in Form einer Bürgerversammlung oder eines Aushangs im Fachdienst für Stadt und Landschaftsplanung der Stadt Vechta erfolgen. Diesem Verfahren schließt sich die einmonatige öffentliche Auslegung der Planunterlagen an. Vorgebrachte und zugeschickte Anregungen werden festgehalten und der Gemeindevertretung mitgeteilt. Darüber hinaus werden die Planentwürfe auf der städtischen Internetseite zur Information bereitgestellt: <https://www.vechta.de/start/>



Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der Rat prüft auf der Grundlage einer Vorlage der Verwaltung die fristgemäß vorgebrachten Anregungen und beschließt den Bebauungsplan als Satzung. Mit der Veröffentlichung wird der Bebauungsplan rechtskräftig; er ist für alle Behörden und Einzelpersonen bindend. Eine Einsichtnahme ist bei der Stadt Vechta im Fachdienst für Stadt- und Landschaftsplanung möglich. Für die Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gilt grundsätzlich ebenfalls das hier dargelegte Verfahren. Auf die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes besteht kein Rechtsanspruch.

Tipp:

Die rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Vechta sind im BürgerGIS des Landkreises Vechta unter dem folgenden Link zu finden:

<https://landkreis-vechta.maps.arcgis.com/home/index.html>

