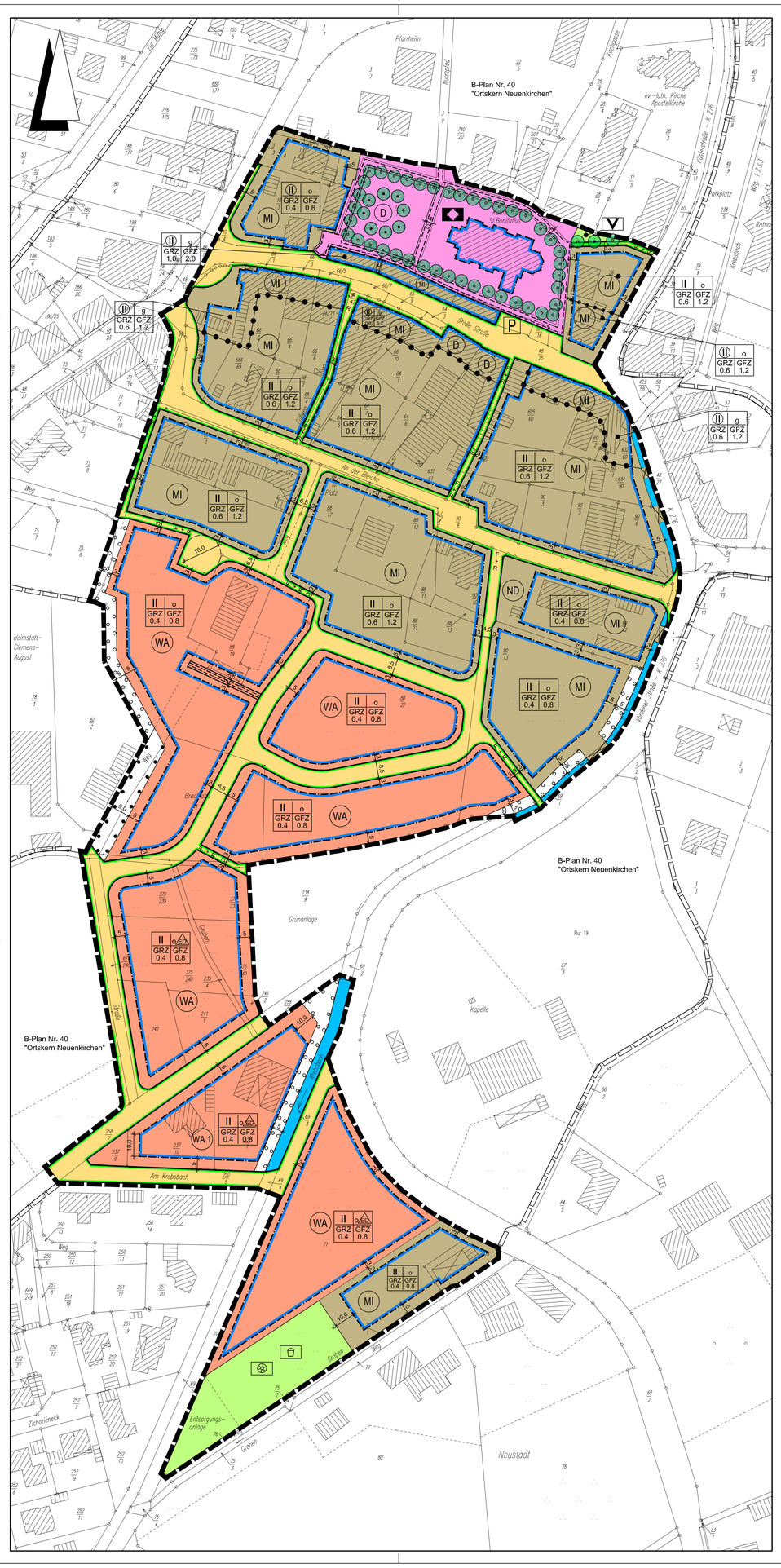


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA – überbaubarer Bereich, Allgemeine Wohngebiete, nicht überbaubarer Bereich
- MI – überbaubarer Bereich, Mischgebiete, nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- II – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- I, II usw. – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen:
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P – öffentliche Parkflächen
- F+R – Fuß- und Radwege

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
- Spielplatz
- Bolzplatz
- Straßenbegleitgrün

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Einzelbäume
- anzupflanzende Einzelbäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Gehrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Zu- und Abfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Nutzungsausschlüsse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

a) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

b) In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

§ 2 Höhe baulicher Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
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 Verkehrsflächemit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.

b) Firsthöhe
In den WA-Gebieten mit festgesetzter II-geschossiger Bauweise 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 WA-Gebieten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

a) In den WA-Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen, in Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 3 Wohnungen zulässig.

b) In den WA-1-Gebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen, in Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 4 Wohnungen zulässig.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen Flächen sind entsprechend dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.
Die Pflanzstreifen sind mit heimischen Laubgehölzen im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. 10 % der Bepflanzung muss aus Baumarten bestehen. Die Pflanzenauswahl muss der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden:

Vorschlagsliste für Bepflanzungsmaßnahmen aus Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation:

a.) Stiel-Eichen-Birkenwald
(trocken: Bet. qu. rob. typicum; Feucht: mit viel Pfeifengras) In Sandgebieten des Tieflandes

Baumarten:		Straucharten:	
Moor-Birke	Betula pubescens	Faulbaum	Frangula alnus
Zitter-Pappel	Populus tremula	Brombeere	Rubus fruticosus
Hänge-Birke	Betula pendula	Ohr-Weide	Salix aurita
Stiel-Eiche	Quercus robur	Grau-Weide	Salix cinerea
Eberesche	Sorbus aucuparia	Heidelbeere	Vaccinium myrtillus
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris		

b.) Feuchter Eichen-Birkenwald:
(Böden: Gley-Podsol und Podsol-Gley, schwach basenhaltig)

Baumarten:		Straucharten:	
Stiel-Eiche	Quercus robur	Ohr-Weide	Salix aurita
Moor-Birke	Betula pubescens	Grau-Weide	Salix cinerea
Hänge-Birke	Betula pendula	Faulbaum	Frangula alnus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Brombeere	Rubus fruticosus

§ 5 Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher unter Beachtung der DIN 18920 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Dachform

a) Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 18°) zu erstellen.

b) Garagen und Nebenanlagen sind im Mischgebiet mit einer Fläche bis 30 m² mit Flachdach zulässig.

c) Garagen und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet mit einer Fläche bis 50 m² mit Flachdach zulässig.

§ 2 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) Werbe-Spannbänder und Werbefahnen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist zeitlich beschränkte Werbung im Rahmen örtlicher Großveranstaltungen.

§ 3 Notwendige Einstellplätze
In den MI-Gebieten ist für Wohngebäude je Wohneinheit (Wohnfläche < 50 qm) 1 Einstellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
In den MI-Gebieten sind für Wohngebäude je Wohneinheit (Wohnfläche > 50 qm) 2 Einstellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
Ansonsten ist § 47 NBauO i.d.F. v. 3. April 2012 (Nds. GVBl, S. 46) anzuwenden.

Hinweise

1. Überschneidung von Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne:
Das Plangebiet überschneidet sich in Teilbereichen mit den Geltungsbereichen angrenzender Bebauungspläne:
a) Im Westen südlich der Einmündung der Straße „Zur Müße" in die „Bahnhofstraße" mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Bahnhofstraße"
b) Im südwestlichen Planbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gemeinbedarfsfläche Caritas-Kinderheim"
c) Im Nordosten im Einmündungsbereich der Seelgenhofstraße in die Küsterstraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Rathaus"
Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 18, Nr. 19 und Nr. 34 werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 in dessen Geltungsbereich aufgehoben.

2. Einwirkende Immissionen
a) Durch das Plangebiet verlaufen die Kreisstraßen K 276, K 277 und K 335 . Von diesen Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

b) Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt und dass Immissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden sind.

3. Entwässerung
Die Einleitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Fließgewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

4. Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen
Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

5. Archäologische Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den (SIEGEL) Der Bürgermeister .....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister .....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsichen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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. L4 Stand vom). 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.

Vechta, den

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
- Katasteramt Vechta - (SIEGEL) .....

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister .....

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung / der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

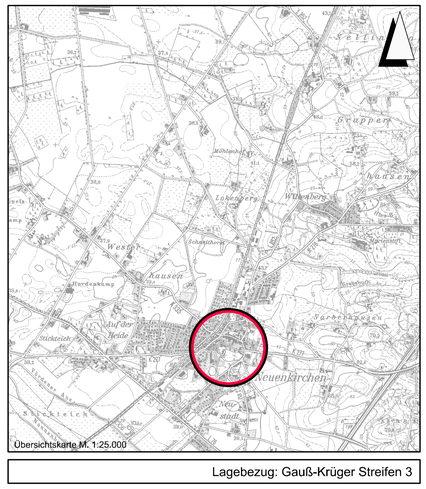
Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister .....

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Neuenkirchen-Vörden, den (SIEGEL) Der Bürgermeister .....



Übersichtskarte M. 1:25.000

Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 3

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2017-09-19

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2017-07	Gr
gezeichnet	2017-07	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer: H:\NEUENK-V\217321\PLAENE\BPlop_bplan-40-2aen_03.dwg(Layout1)

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"Ortskern Neuenkirchen", 2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf

Maßstab 1 : 1.000