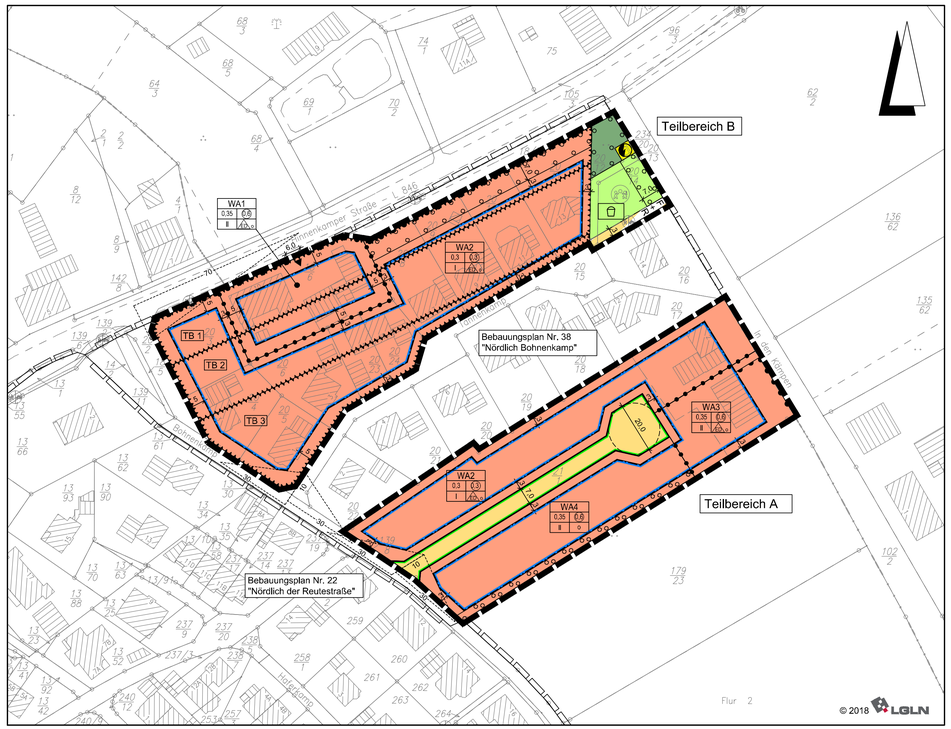


Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) 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 – Allgemeine Wohngebiete i.V.m. den textlichen Festsetzungen

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

- I, II usw. – Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,35 – Grundflächenzahl
- (0,6) – Geschossflächenzahl

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

- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Fuß- und Radwege
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrten

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (Trafostation)

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

- öffentliche Grünflächen – Spielplatz
- private Grünflächen

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

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- TB 2 – Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

a) Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im gesamten Plangebiet (WA-Gebiet) Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe) nicht zulässig. Des Weiteren sind im WA_3 gemäß § 1 (5) BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA-Gebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.
Abweichend darf im WA-1-Gebiet die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens eine Höhe von 43,3 m über Normalhöhenull (NHN) nicht überschreiten.

b) Traufhöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.

c) Firsthöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:
bei einer Traufhöhe bis 4,5 m: 9,5 m
bei einer Traufhöhe über 4,5 m: 8,5 m

1.3 Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-2) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1 und WA-4) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 4 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen, je Einheit der Hausgruppe maximal eine Wohnung zulässig.

1.4 Flächen für Nebenanlagen und für Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
Die Errichtung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d.§ 14 BauNVO sind innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, dabei ist ein Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu den Flächen für Anpflanzungen gem. § 9 (25a) BauGB einzuhalten.

1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

a) Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 8, DIN 4109).

		Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen		
			TB 1	TB 2	TB 3
Einstufung Lärmpegel-bereiche (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Hinnenkamper Straße *)	EG und OG	IV	III	II
	Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Hinnenkamper Straße *)	EG und OG	II	-	-

Erläuterung/Definition:
Vorderfassaden zur Hinnenkamper Straße – Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassaden – Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude – Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

a) Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über eine rückwertige Fassade in Bezug auf die Straßenachse der Hinnenkamper Straße möglich ist). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen). Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

b) In den Teilbereichen 1 und 2 ist die Lage der Außenwohnbereiche im Lärmschatten von Gebäuden, Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Wänden zulässig (auf der von der Hinnenkamper Straße abgewandten Seite; das heißt hinter Wänden oder Bauwerken mit einem Mindestschalldämm-Maß von R_W=25 dB, einer Mindesthöhe von 2,5 m über der Oberkante der fertigen Terrassenfläche / Balkonfläche und einem Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der Hinnenkamper Straße). Abweichungen hiervon sind durch Einzelnachweis möglich.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken sind als durchgehend bepflanzte Gehölzstreifen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze in Gruppen zu jeweils 2 – 4 Stück der gleichen Art zu pflanzen. Aufgrund der geringen Breite der Pflanzstreifen ist lediglich eine 1-2-reihige Bepflanzung möglich. Um schnell eine Sichtschutzfunktion zu erreichen, sind die Gehölze in einem Abstand von maximal 1 m zu pflanzen. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Für die Bepflanzungen sind Pflanzen der folgenden Arten zu wählen (Auswahlliste):

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Kornellkirsche	*Cornus mas*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Faulbaum	*Frangula alnus*
Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Holz-Apfel	*Malus sylvestris*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Holunder	*Sambucus nigra*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Ohr-Weide	*Salix aurita*
Grau-Weide	*Salix cinerea*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

1.7 Zuordnung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
Der Bebauungsplan Nr. 38, 1. vereinfachte Änderung „Nördlich Bohnenkamp" verursacht bei der Realisierung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die auszugleichen sind. Die Kompensation der erforderlichen 1.213 Werteinheiten erfolgt auf dem Flurstück 52/2, Flur 7, Gemarkung Hinnenkamp.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

2.1 Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplänes Nr. 38 „Nördlich Bohnenkamp"
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 38 „Nördlich Bohnenkamp" (Ursprungsplan) wird durch den Bebauungsplan Nr. 38, 1. Änderung in Teilbereichen überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne ersetzt.

2.2 Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, sind als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden.

2.3 Verkehrliche Immissionen
Unmittelbar nördlich verläuft die L 846 „Hinnenkamper Straße". Für die in Kenntnis der genannten Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

2.4 Wasserschutzzone IIIa
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa. Bauvorhaben z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen von mehr als 3,00 m Tiefe sind von der unteren Wasserbehörde zu genehmigen.

2.5 Archäologische Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Vechta (Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta, Tel. 04441 / 898-2477) 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 vier 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.

2.6 Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplans. Folgende allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

Baufeldräumung (Brutvögel): Diejenigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen (Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen), die zu einer Entfernung potentieller Niststätten und damit zur Erfüllung möglicher artenschutzrechtlicher Tatbestände führen, müssen nach Abschluss der Brutsaison (1. November und vor Beginn der neuen Brutsaison (also zwischen 01. August und 01. März) stattfinden. Sollte die Entfernung von Gehölzen/ Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche/ Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Baumfällungen (Fledermäuse): Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten dürfen in Anlehnung an § 39 (2) Nr. 5 BNatSchG nur in den Wintermonaten erfolgen. Der günstigste Monat ist der Oktober, da dann die Wochenstubenquartiere aufgelöst sind und die Tiere noch selbstständig in der Lage sind, in andere Quartiere auszuweichen. Vor einer Entfernung von Gehölzen mit Stammdurchmessern > 30 cm sind diese durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe Fledermäuse zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden. Ebenso sind unmittelbar vor dem Abriss von Gebäuden oder Renovierungsarbeiten am Dachstuhl diese durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu überprüfen.

2.7 Rechtliche Grundlagen
Die dieser Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden eingesehen werden.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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. 38 "Nördlich Bohnenkamp", 1. vereinfachte Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(SIEGEL)

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

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

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Vörden, Flur 2
Maßstab: 1:1000

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

© 2018 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 - 273/2018 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) .....

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom bis zum die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden 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
.....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 38 "Nördlich Bohnenkamp", 1. vereinfachte Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

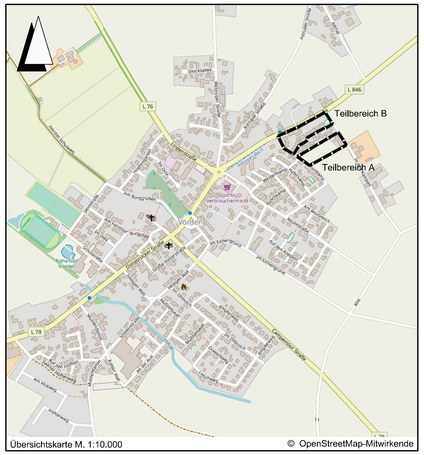
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

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



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2019-05	Rp
	gezeichnet	2019-05	Bec
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2019-05-28

Plan-Nummer: H:\NEUENK-V\218343\PLAENE\BP\bp_bplan-38-1aen_07.dwg(B-Plan)

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 38
"Nördlich Bohnenkamp"
1. vereinfachte Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss | Maßstab 1 : 1.000