

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie § 4 und § 6 BauNVO)**  
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Plangebiet (WA- und WA-1-Gebiete) Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den WA- und WA-1-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.
- 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.
- 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 | 9,0 m |
- 3 **Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.  
  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1-Gebiete) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 4 Wohnungen zulässig.
- 4 **Nicht-überbaubare-Bereiche/ Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der nicht-überbaubaren-Bereiche allgemein zulässig. In dem WA-1-Gebiet ist mind. 1,0m Abstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. In den WA-Gebieten sind mind. 5,0m Abstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 5 **Zu-/ Abfahrtfahrtenregelung für das WA-1-Gebiet**  
Im WA-1-Gebiet ist eine Zufahrt zur Straße „Stoffers Weg“ vorhanden, diese hat Bestandsschutz. Hier ist darüber hinaus eine weitere Zufahrt zur Straße „Stoffers Weg“ zulässig. Diese weitere Zu- Abfahrt darf max. 5,0 m breit sein.
- 6 **Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung**  
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- 7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB auf den Baugrundstücken sind als durchgehend bepflanzte Gehölzstreifen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.  
  
Für alle Bepflanzungen sind Pflanzen der folgenden Arten zu wählen:
- Baumarten:**  
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Sand-Birke (*Betula pendula*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
- Straucharten:**  
Ohr-Weide (*Salix aurita*), Grau-Weide (*Salix cinerea*), Lorbeer-Weide (*Salix pentandra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*)

### Hinweise

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der aktuellen Fassung.

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.

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

Zur Vermeidung des Tötungsverbotbesonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme des Bodens, Abschieben des Mutterbodens bzw. der bewachsenen Bodendecke, Gehölzrodungen) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls ist unmittelbar vor den Räumarbeiten durch einen Fachkundigen nachzuweisen und das Protokoll der UNB vorzulegen, dass keine Brutvögel auf den betroffenen Flächen vorkommen.

Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begehung ist zu protokollieren und der Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Vorzugsweise finden Arbeiten am Gebäude im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubezeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

Zum Schutz der zu erhaltenen Gehölzstrukturen während der Bautätigkeit ist die DIN 18920 "Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden. Die hier genannten DIN-Vorschriften werden bei der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zur Einsicht bereitgehalten.

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühzeitliche 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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta 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 Arbeit gestattet.

Südlich des Plangebietes verläuft die „Bersenbrücker Straße“/ K 335; östlich die Eisenbahnlinie Delmenhorst-Osnabrück. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem jeweiligen Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.