

Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



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

Wallenhorst, 2020-09-14

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2020-09	Gr
gezeichnet	2020-09	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\NEUENK-V\218377\PLAENE\BP\bp\_bplan-72\_02.dwg(B-Plan)



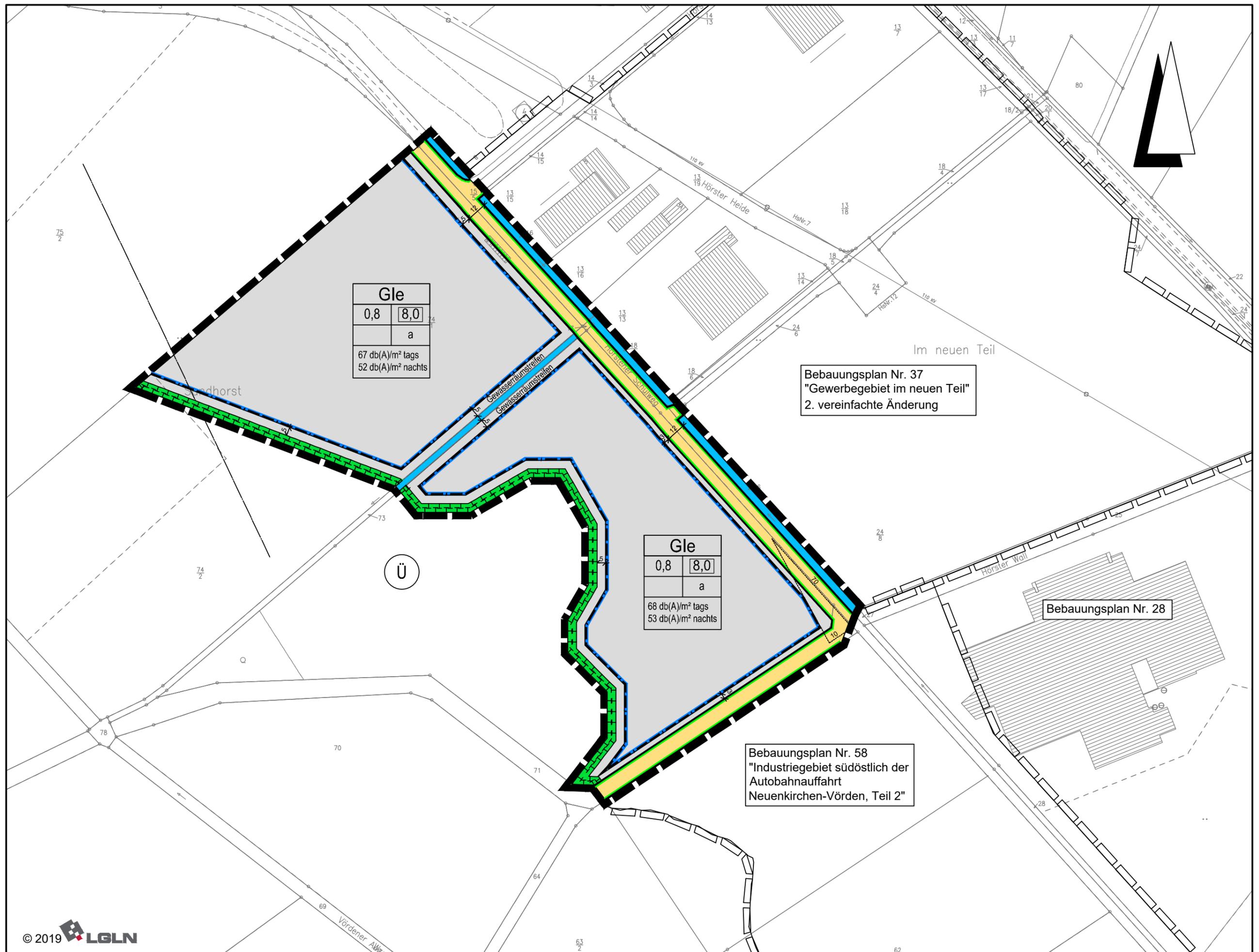
Landkreis Vechta

# GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 72

### "Gewerbegebiet Im neuen Teil II"

Maßstab 1 : 2.000



Gle	
0,8	8,0
a	
67 db(A)/m <sup>2</sup> tags	
52 db(A)/m <sup>2</sup> nachts	

Im neuen Teil

Bebauungsplan Nr. 37  
 "Gewerbegebiet im neuen Teil"  
 2. vereinfachte Änderung

Gle	
0,8	8,0
a	
68 db(A)/m <sup>2</sup> tags	
53 db(A)/m <sup>2</sup> nachts	

Bebauungsplan Nr. 28

Bebauungsplan Nr. 58  
 "Industriegebiet südöstlich der  
 Autobahnauffahrt  
 Neuenkirchen-Vörden, Teil 2"

# 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
$\frac{12}{3}$	Flurstücksnummer		

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)

Gle

eingeschränkte Industriegebiete

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

0,8

Grundflächenzahl

8,0

Baumassenzahl

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

a

abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO



Baugrenze

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Richtfunktrasse

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

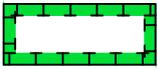


Wasserflächen



Überschwemmungsgebiete

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen



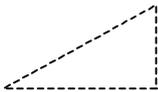
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

38 dB(A)/m<sup>2</sup> tags  
33 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts

Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"  
(Dezember 2006, Beuth-Verlag)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.) Nutzungseinschränkungen (gem. § 1 (4) BauNVO)

a) Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

b) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind im Plangebiet die gemäß § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.

c) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet Windenergieanlagen nicht zulässig.

d) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind im Plangebiet Störfallbetriebe, d.h. Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV, 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, nicht zulässig.

#### 2.) Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der Gebäude darf 30 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen) sind hiervon nicht berührt.

#### 3.) Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäudelängen 50 m überschreiten dürfen.

#### 4.) Maßnahmen zum Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen (VM)

4.1.1 VM1: Werden Einzelgehölze entnommen oder Baureihen gefällt, ist eine fachkundige Umweltbaubegleitung hinzuziehen und deren Vorgaben zu beachten.

4.1.2 VM2: Verbot von Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit (1. Oktober bis Ende Februar).

4.1.3 VM3: Es ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 - 4.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen. Die Abstrahlung der Lampen ist auf den Boden und zur Seite zu beschränken.

##### 4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

4.2.1 CEF-1: Es ist eine 200 m lange und ca. 5 m breite Strauch-Baumhecke mit standorttypischen Gehölzen außerhalb von verlärmten Bereichen, an der südwestlichen Grenze des Plangebietes zu pflanzen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist diese als Teil der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Strauch-Baumhecke (Biotoptyp HFM) ist durch die Baumarten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Stieleiche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Hängebirke (*Setula pendula*) in der Qualität Hochstamm oder Stammbusch, StU 12 - 16 cm, mind. 3 x verpflanzt mit Ballen und durch die Sträucher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata* / - *monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) in der Qualität: verpflanzte Heister ohne Ballen (vHei, o.B.), Höhe 60 - 100 cm geprägt. Die Pflanzabstände betragen etwa 1 Pflanze/ 1,5 m<sup>2</sup>. Für die Pflanzung ist sowohl eine einjährige Fertigstellungspflege als auch eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

4.2.2 CEF-2: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist für den Verlust von Brutvogelrevieren die fachgerechte Installation von 10 Nisthilfen an geeigneten, nicht-verlärmten Stellen in der Umgebung erforderlich. Folgende Nisthilfen sind zu installieren - mit Angaben der Nistkastenbezeichnung der Fa. Schwegler oder vergleichbar:

4 x Halbhöhlennistkasten 2 H, 4 x Meisenkästen 1 MR, 2 x Zaunkönigkugel 1 ZA.

Die Nistkästen sind vor der Hauptbrutzeit im Winter bis Ende Februar aufzuhängen. Die vorgesehenen Vogelnisthilfen und Fledermauskästen sind in einer Karte darzustellen.

Für den Verlust zweier Höhlenbäume (Altbäume mit einem Stammumfang über 50 cm) bei der geplanten Rodung der Allee im nordöstlichen Planbereich am Hörster Dorfgraben sind vier Fledermausflachkästen des Typs Fassadenquartier 1FQ der Firma Schwegler oder vergleichbar zu installieren. Die Maßnahme ist durch Fachleute zu begleiten.

---

## Hinweise

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S.1548).

2. Oberflächenentwässerung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das anfallende Oberflächenwasser/ Regenwasser durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken zu versickern oder zurückzuhalten. Die dazu erforderlichen Untersuchungen, Berechnungen und Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen und durchzuführen.

Für die Herstellung von Regenrückhaltebecken (RRB) sind Baugenehmigungen gem. § 63 NBauO zu beantragen. Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenabflüsse aus dem Plangebiet in das Gewässer II. Ordnung, Vördener Aue und den Straßenseitengraben des Hörstener Schulweges, Gewässer III. Ordnung, sind wasserrechtliche Erlaubnisse gem. §§ 8, 9, 10 NWG einzuholen.

Für Baumaßnahmen am Gewässer, wie z.B. Einbau von Durchlässen an Straßenkreuzungen, Gewässerbaumaßnahmen, etc., sind wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 57 NWG erforderlich.

Oberflächenwässer aus Gewerbe-/ Industriegebieten sind vor der Einleitung in ein Gewässer einer Behandlung zu unterziehen. Die Rückhalteanlagen sind deshalb ggf. mit Absetzbecken und schwimmender Tauchwand sowie einer Abdichtung zum Schutz des anstehenden Grundwassers vor Kontaminierung auszustatten.

3. Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bauungen, 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.

4. Von der Bundesautobahn A 1 gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

5. 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 werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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.

6. Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta mitzuteilen.

7. Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

8. Der im Plangebiet verlaufende „Hörster Dorfgraben“ ist ein Gewässer II. Ordnung (Unterhaltungsverband Nr. 97 „Mittlere Hase“). Links und rechts des Gewässers ist jeweils ein 5m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten von jeder Bebauung, Einzäunung und Bepflanzung. Diese Gewässerrandstreifen sind ständig freizuhalten für die Gewässerunterhaltung.