

Übersichtskarte M. 1:15.000

© 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, 2021-06-16

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-06	Gr
gezeichnet	2021-06	Ber
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\NEUENK-V\219182\PLAENE\BP\bp_bplan-75_04.dwg(B-Plan)



Landkreis Vechta

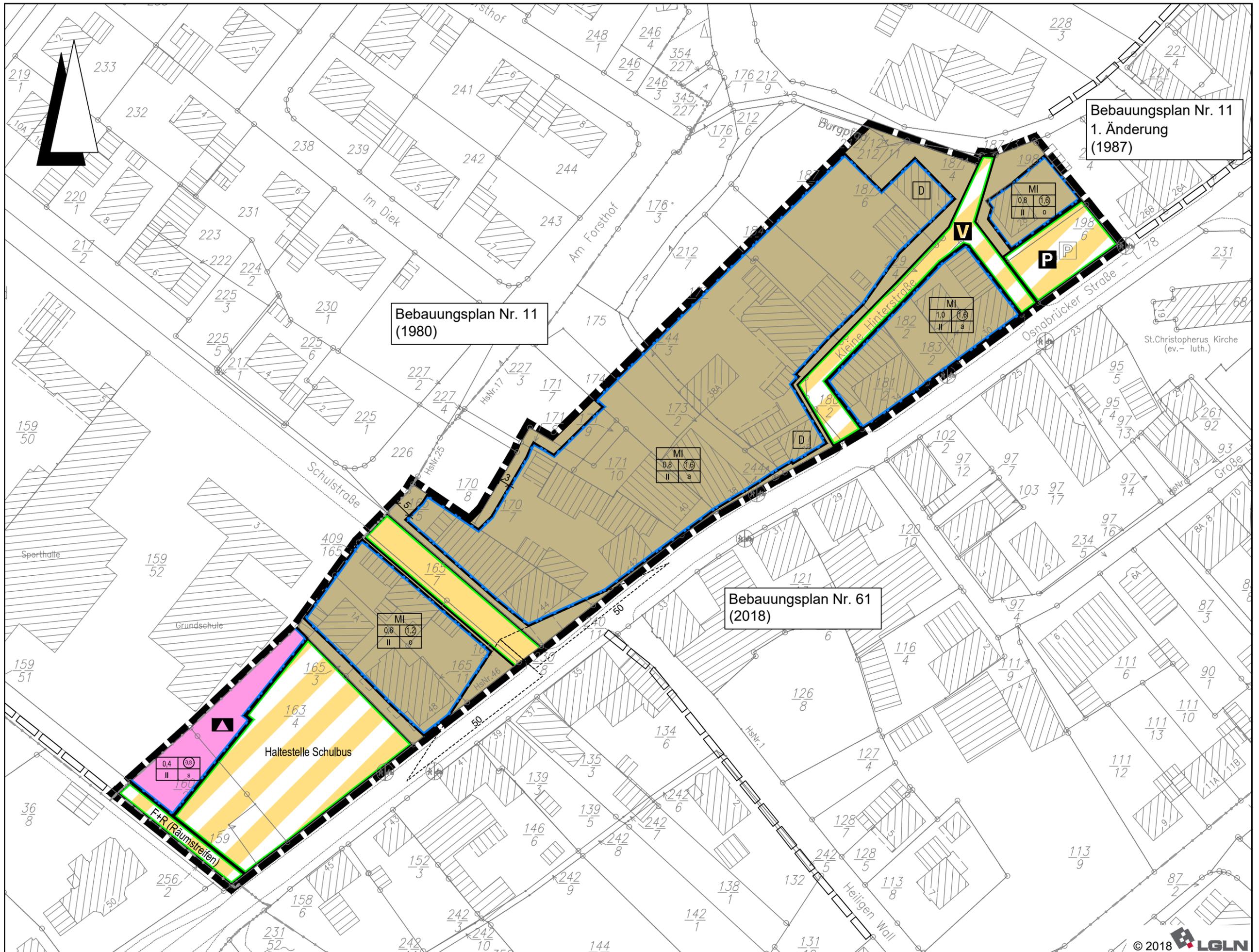
GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

"Vörden Mitte"

mit örtlichen Bauvorschriften , Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000



**Bebauungsplan Nr. 11
1. Änderung
(1987)**

**Bebauungsplan Nr. 11
(1980)**

**Bebauungsplan Nr. 61
(2018)**

Haltestelle Schulbus

F+R (Räumstreifen)

Kleine Hinterstraße

0,4	0,8
II	s

MI	0,6	1,2
II	o	

MI	0,8	1,6
II	a	

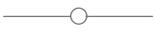
MI	1,0	1,6
II	a	

MI	0,8	1,6
II	o	

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
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete

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)
0,8 Grundflächenzahl 1,6 Geschossflächenzahl

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

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise i.V.m. den textlichen Festsetzungen (3)
- s Sonderbauweise; Gebäudelängen > 50 m sind zulässig

 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  Schule

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

 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 öffentliche Parkflächen  Verkehrsberuhigte Bereiche

F+R Fuß- und Radwege
(Räumstreifen) zur Gewässerunterhaltung des Gewässers "Vördener Aue"

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

D

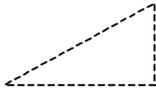
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

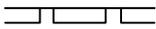


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Nutzungsregelungen

In den MI-Gebieten sind die gemäß § 6 (2) Nr. 6 und 8 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO in gewerblich geprägten Gebieten) auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach der BauNVO: § 6 (3) (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a (3) Nr.2 BauNVO außerhalb gewerblich geprägten Gebieten) gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Gebäudehöhen

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.

In den Mischgebieten (MI) darf die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, 11,0 m nicht überschreiten.

(3) Abweichende Bauweise

Für die Grundstücksbereiche an der „Osnabrücker Straße“ und der „Kleinen Hinterstraße“ mit festgesetzter abweichender Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO gilt:

- a) Zu den Grundstücksgrenzen ist eine abweichende/ geschlossene Bauweise in Form einer sog. „Traufgasse“ mit einem Abstand von 0,60 bis 1,50 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig,
- b) Die Traufgassenbebauung ist auf einen max. Grenzabschnitt von 25 m Tiefe beschränkt, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze zur „Osnabrücker Straße“ bzw. zur „Kleinen Hinterstraße“, dahinterliegend gilt die „offene Bauweise- im Sinne von § 22 (2) BauNVO,
- c) Abweichend von a) ist ein größerer oder geringerer Abstand mit Zustimmung der Gemeinde zulässig - auch grenzübergreifend,
- d) Bei grenznaher Bebauung mit einem Abstand von weniger als 2,50m zur Grenze sind die Anforderungen an Grenzwände (DVNBauO) einzuhalten und Öffnungen nur zulässig, wenn diese nach Brandschutzbestimmungen unbedenklich sind. Öffnungen dürfen eine max. Gesamtlänge von 4,00m pro Geschoss im Grenzbereich aufweisen und dürfen sich geschossweise nicht gegenüberliegen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachneigungen in Abhängigkeit von der Traufenhöhe in den MI-Gebieten:

Die Traufenhöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von bis zu 4,0 m muss die Dachneigung 35° bis 53° betragen. Für Gebäude mit einer Traufenhöhe von mehr als 4,0 m muss die Dachneigung 18° bis 40° betragen.

Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen 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. Hinweise:

1. Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl IS. 3786).
2. Von der Landesstraße L 78 (Osnabrücker Straße) gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
3. 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.
4. 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.
5. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneestern/Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen.
Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.
6. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 75 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 (einschließlich der 1. Änderung) teilweise überplant.
7. Für bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen ist gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmals geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.