



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

Wallenhorst, 2021-11-04

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-11	Gr
gezeichnet	2021-11	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\NEUENK-V\221303\PLAENE\BP\bp_bplan-73-1veraen_01.dwg(BPlan)



GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73

"Wohnquartier am Mühlenhof"

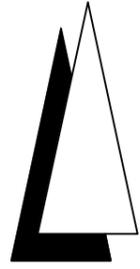
1. vereinfachte Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften , Verfahren gemäß § 13 BauGB

Maßstab 1 : 500

n/e

$\frac{55}{2}$



$\frac{34}{20}$

$\frac{53}{4}$

$\frac{53}{5}$

60H
60D

62

MI
0,6 (1,2)
II o
12Wo

130

2

64

66

68

55

$\frac{177}{2}$

$\frac{177}{7}$

$\frac{177}{8}$

$\frac{177}{5}$

$\frac{308}{274}$

HsNr. 1

HsNr. 3

KIUSW

24A
24B

$\frac{3}{1}$

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)

 Mischgebiete

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

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,6	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
12 Wo	maximale Wohnungen

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

0 offene Bauweise

 Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung - Nutzungsausschlüsse

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie §§ 4 und 6 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind im Änderungsbereich nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(2) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 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) Firsthöhe

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 10,75 m nicht überschreiten.

(3) Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In der Planzeichnung ist festgesetzt, wie viele Wohnungen/ Wohneinheiten maximal pro Einzelhaus zulässig sind.

(4) Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen/ Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (Fahrstuhlanlagen, Treppenhäuser, Nebengebäude für Müll, Fahrräder u.ä.) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Dachform

a) Die Hauptbaukörper sind mit geeigneten Dächern (Dachneigung mind. 25°) zu erstellen. Zulässig sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer. Untergeordnete bauliche Anlagen (Fahrstuhlanlagen, Treppenhäuser u.ä.) sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

b) Garagen und Nebenanlagen sind mit einer Fläche bis 30 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.

HINWEISE

1. Einwirkende Immissionen

Südlich des Plangebietes verläuft die Osnabrücker Straße/ Landesstraße 78. Von dieser Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

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.

2. Entwässerung

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

3. 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.

4. Artenschutz

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). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./ 29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutz-rechtliche Bestimmungen sind ganzjährig 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 Vogelneester, 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.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, möglichst zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen.