



- 5 **Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung**
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.
- 6 **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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 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.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotens besonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme des Bodens, Abschieben des Mutterbodens bzw. der bewachsenen Bodenbedecke, 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 Raumarbeiten durch einen Fachkundigen nachzuweisen und das Protokoll der UNB vorzulegen, dass keine Brutvögel auf den betroffenen Flächen vorkommen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind gänzlich unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf Fledermausquartiere zu überprüfen.
Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen und Vogelnistätten zu überprüfen. 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.
Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Während der Bautätigkeiten ist die DIN 18920 „Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Westlich des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie. 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.

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortstüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

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. 63 "Westlich der Holdorfer Straße", 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortstüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

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

Verletzung von Vorschriften

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

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

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 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

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)
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,8 Geschossflächenzahl
 - GH maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser
 - Baugrenze
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - private Grünflächen
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
 - Graben

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
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 15. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie § 4 und § 6 BauNVO)
In den Mischgebieten (MI, MI-1-, MI-2-, MI-3-) sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (gilt für: MI, MI-1-, MI-2-, MI-3-)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der Oberkante der fertigen erschließenden Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.
 - b) Traufhöhe (gilt nur für MI-2-)
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 (maximale Gebäudehöhe, gilt für: MI, MI-1-, MI-3-)
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:
In den MI-Gebieten: 13,5 m; in den MI-1-Gebieten: 11,0 m; in den MI-3-Gebieten: 11,0 m
 - d) Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe, gilt nur für: MI-2-)
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
3. Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Für die Mischgebiete (MI- und MI-3-) sind keine Regelungen vorgesehen.
In den Mischgebieten (MI-1) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen zulässig.
In den Mischgebieten (MI-2) 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, wenn folgende Abstände eingehalten werden:
a) 1,0 m Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen,
b) 1,0 m Mindestabstand zu bepflanzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB
c) 1,0m Mindestabstand zu vorhandenen Gräben/ Gewässern, gemessen von der oberen Böschungskante des Gewässers

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 63 "Westlich der Holdorfer Straße", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den (SIEGEL) Der Bürgermeister
.....

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortstüblich bekannt gemacht worden.

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

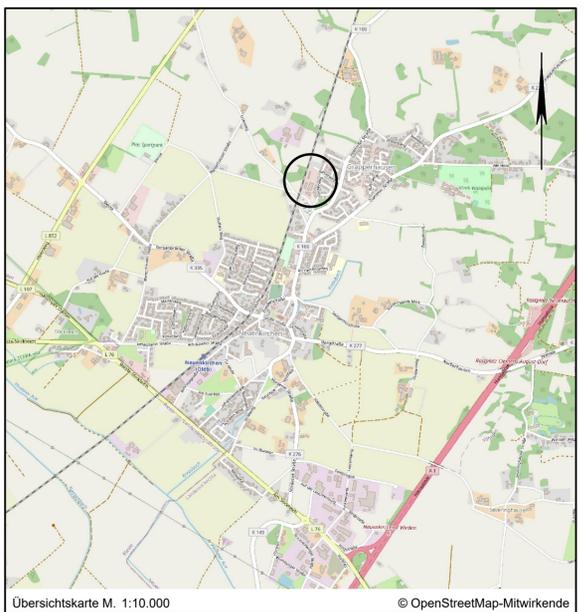
Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - 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)



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/8890-0 • Fax 05407/8890-80	bearbeitet	2022-05 Gr
	gezeichnet	2022-05 Hd
	geprüft	
freigegeben		

Wallenhorst, 2022-05-10 Pfad: H:\NEUENK-V\220204\PLAENE\B\ltp_bplan-63-1aen_03.dwg(B-Plan)

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Bebauungsplan Nr. 63
"Westlich der Holdorfer Straße"
1. Änderung
Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf Maßstab 1:1.000

Platzdatum: 2022-05-10 Speicherdatum: 2022-05-10