

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 43 „Niedersachsenpark A1 – Nr.2“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
-Katasteramt Vechta-

Vechta, den Katasteramt Vechta

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP-Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

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

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat den Bebauungsplan Nr. 43 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Erteilung der Genehmigung/ der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 43 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/ in bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 43 ist damit am in Kraft getreten.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 43 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Teilbereich I

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

3b

eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2.0

Geschossflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

H=15m

Maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

oberirdische Leitung

9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegel

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

LW=75/60

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² tags /nachts

LPB IV

Gemeindegrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1) Art der Nutzung

In den eingeschränkten Industriegebieten GL sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an Endverbraucher sind nur zulässig, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktionsflächen stehen und gegenüber diesen von untergeordneter Bedeutung sind und das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Unzulässig sind Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und nach § 9 Abs. 3 BauNVO.

(2) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen/Flächenbezogene Schalleistungspegel

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die der jeweils zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² nicht überschritten wird (s. Hinweis 5).

(3) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen/Passiver Schallschutz

An den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräume) sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (in R'w, res) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV	für Büroräume:	35 dB
Lärmpegelbereich IV	für Büroräume:	40 dB

(4) Höhe baulicher Anlagen

Die Rohgeschossfußbodenhöhe im Erdgeschoss darf die Höhe von 38,20 m über NN nicht unterschreiten.

Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugsebene zulässig. Bezugsebene ist die Oberkante Fahrbahn der nachfolgenden Erschließungsstraße (in fertig ausgebautem Zustand), gemessen senkrecht von der Straßentrasse auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudefassade. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO (z.B.: Anlagenelemente, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden.

(5) Bauweise

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Abweichend sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(6) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche M 1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind zu 50 % mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Gruppen zu bepflanzen und zu unterhalten sowie zu 50 % als Wildweide zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind Getreide aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

Bebauungsplan Nr. 43 "Niedersachsenpark A1 - Nr.2"

Übersichtsplan M 1:25.000

Dezember 2005

M 1 : 2.000

NWP

NWP - Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3867 26128 Oldenburg Telefon 0441/ 971174-0

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung -26121 Oldenburg -26128 Oldenburg -Telefax 0441/9717473