

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Niedersachsenpark A 1 - Nr. 2", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hörsten, Flur 17
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © November 2022
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14, 49377 Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 12.11.2022).

Geschäftsnachweis: L4-197/2022 Vechta, den



Katasteramt Vechta - Neuer Markt 14, 49377 Vechta

Dienstsiegel

(Unterschrift)

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist damit am in Kraft getreten.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Neuenkirchen-Vörden, den GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN Der Bürgermeister

gezeichnet:	M. Witting				
Projektleiter:	M. Meier				
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld				
Datum:	09.12.2022	19.12.2022	17.01.2023	23.01.2023	27.01.2023

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

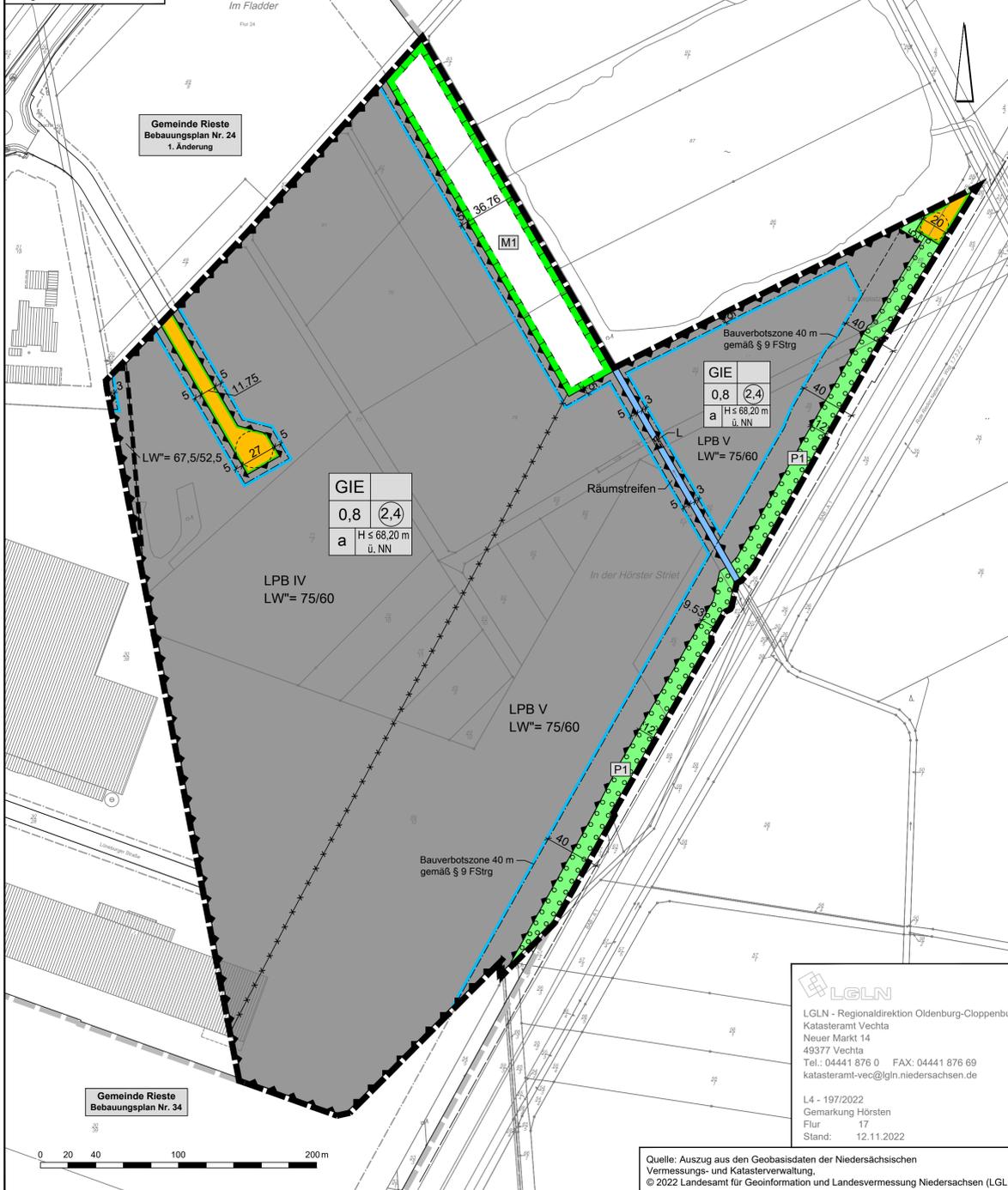
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



GIE	0,8	2,4
a	H ≤ 68,20 m ü. NN	

GIE	0,8	2,4
a	H ≤ 68,20 m ü. NN	

LGLN - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14
49377 Vechta
Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69
katasteramt-vec@lgl.niedersachsen.de

L4 - 197/2022
Gemarkung Hörsten
Flur 17
Stand: 12.11.2022

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Textliche Festsetzungen

(1) Art der Nutzung

1.1 In den eingeschränkten Industriegebieten GIE sind zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen 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.

1.2 Innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz ist die Errichtung und die Inbetriebnahme einer Renn- und Teststrecke für selbstfahrende Erntemaschinen und ein Sichtschutzwall zulässig. Die Bauvorhaben dürfen dazu die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

(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 zweierseitig festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² nicht überschritten werden (s. Hinweis 6).

(3) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen/Passiver Schallschutz

An den Fassaden von Büroräumen (auch Aufenthalts- und Sozialräumen) sind die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

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

(4) Höhe baulicher Anlagen

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

Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 68,20 m über NN gemäß Planeinschrieb zulässig. In Ausnahmefällen kann diese Höhe für untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7b NBauO (z.B. Abgasanlagen, 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 Wildwiese zu entwickeln und zu pflegen. Innerhalb der Fläche sind Gehwege aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

(7) Rückhaltung des Oberflächenwassers

In allen Baugebieten ist das anfallende Oberflächenwasser zu einem Teil auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten oder zu versickern. Die Menge des auf dem Grundstück verbleibenden Oberflächenwassers, bzw. die in den öffentlichen Kanal einzuleitenden Oberflächenwassermengen beruhen auf den im wasserrechtlichen Verfahren zugrunde gelegten Parametern.

(8) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In der Fläche P 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind heimische standortgerechte Gehölze vollflächig anzupflanzen und zu unterhalten. Geeignete Arten sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Acer campestre	Feldahorn	Salix aurita	Ohrweide
Betula pubescens	Moorbirke	Salix caprea	Salweide
Clematis vitalba	Waldrebe	Salix cinerea	Grauweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix purpurea	Purpurweide
Ilex aquifolium	Stechhülse	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche	Tilia cordata	Winterlinde
Ribes nigrum	Johannisbeere	Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzqualität leichte Heister, mindestens 80 cm Höhe. Die Anpflanzung ist fachmännisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist artgleich nachzupflanzen.

(9) Bereich ohne Ein- und Zufahrt/ Grünfläche

Von dem Bereich ohne Ein- und Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche/ Wandelanlage am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Rettungsweg (für den Brandschutz etc.) ausgenommen. Die öffentliche Grünfläche (ohne Pflanzgebot) zwischen festgesetztem eingeschränktem Industriegebiet und öffentlicher Verkehrsfläche/ Wandelanlage am östlichen Rand des Plangebietes darf für einen Rettungsweg (Brandschutz etc.) in Anspruch genommen werden.

Hinweise

- Im Abstand von 40 m zum befestigten Fahrbahnrand entlang der Bundesautobahn 1 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden (§ 9 (1) FStGr). In einem Abstand von 40 – 100 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbeanlagen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 9 (2) FStGr). Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Bundesautobahn 1 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgränze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 9 FStGr in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtrichtlinien und § 15 NBauO).
- Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (2) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, das Erfordernis einer über die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe von 38,20m über NN hinausgehende Höhe und einer Aufhöhung des Betriebsgeländes zu prüfen.
- Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. Bei der Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zu den vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden. Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einem kleinen Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln. Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 \cdot d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen. Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose nachzuweisen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GIE Eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2,4 Geschoßflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

H ≤ 68,20 m ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

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

Wasserflächen

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

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

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

15. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsunternehmens

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LW = 75/60 Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) pro m² tags/nachts

Abgrenzung unterschiedlicher Schalleistungspegelbereiche

LPB IV Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

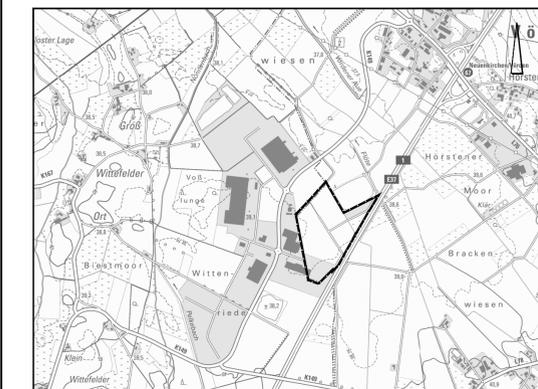
Bauverbotszone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Niedersachsenpark A1 - Nr. 2"

im Verfahren gemäß § 13 BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 25.000

Januar 2023

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 5335
26043 Oldenburg

