

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- (1) Nutzungsregelungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6), § 1 (9) sowie § 4 BauNVO)  
 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.  
 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (2) Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 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) Traufhöhe  
 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  
 Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:  
 In den WA-1- und WA-3-Gebieten: bei einer Traufhöhe bis 4,5 m = 9,5 m; bei einer Traufhöhe über 4,5 m = 8,5 m.  
 In den WA-2-Gebieten: 10,0 m; bei einer Traufhöhe von maximal 7,0 m.  
 d) Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden.
- (3) Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1) sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-2) sind pro Einzelhaus maximal 3 Wohnungen oder in Hausgruppen je Reihenhauses maximal 1 Wohnung zulässig.  
 In den allgemeinen Wohngebieten (WA-3) sind pro Einzelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- (4) Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)  
 Überdachte Stellplätze (Garagen und Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, einhalten.  
 Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze haben zu öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- (5) Grundstückszufahrten  
 a) Im gesamten Plangebiet ist je Einzelhaus nur eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche von maximal 3,5 m zulässig.  
 b) Für Einzelhäuser in den WA-2- und WA-3-Gebieten sind zusätzliche Grundstückszufahrten zu der erschließenden Verkehrsfläche im Einvernehmen der Gemeinde zulässig.  
 In Einzelfällen können für a) und b) begründete Ausnahmen zugelassen werden.
- (6) Bepflanzungen  
 Für den zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum gilt: in einem Radius von 5 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.  
 Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume sind folgende Arten möglich:

- Baumarten:**  
 Feld-Ahorn (Acer campestre)  
 Hainbuche (Carpinus betulus)  
 Esche (Fraxinus excelsior)  
 Holz-Apfel (Malus sylvestris)  
 Zitter-Pappel (Populus tremula)  
 Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
 Stiel-Eiche (Quercus robur)  
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Pflaumen- und Zwetschensorten:**  
 Althans Reneklöde,  
 Nancy-Mirabelle,  
 Bühler Frühzwetsche, The Czar,  
 Große, grüne Reneklöde, Wangenheims Frühzwetsche,  
 Hauszwetsche, Zimmer Frühzwetsche
- Apfelsorten:**  
 Alkmene, Krüger's Dickstiel,  
 Finkenwerder Prinzenapfel, Landsberger Renette,  
 Geheimrat Oldenburg, Mantel,  
 Glaste, Meirisse, Jamba,  
 Goldpärmine, Ontario,  
 Gravensteiner, Roter o. grüner Boskoop, Ingrid Marie,  
 Rote Sternrenette,  
 Schöner aus Boskoop,  
 James Grieve, Summered  
 Jakob Lebel, Stark Earliest  
 Jonagold, Weißer Klarapfel
- Birnenorten:**  
 Alexander Lucas, Gräfin v. Paris,  
 Clapps Liebling, Conference  
 Köstliche von Chameau,  
 Vereinsdechant, Williams Christ
- Süßkirschenorten:**  
 Büttners Rote Knorpelkirsche, Regina, Kassins Frühe,  
 Dönissens Gelbe,  
 Große Prinzessin,  
 Schneiders späte Knorpelkirsche,  
 Hedelfinger Riesenkirsche,
- Sauerkirschenorten:**  
 Koröser Weichsel,  
 Schattenmorelle  
 Morellenfeuer

**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.

**Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2 Wo	mit höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen
	Baugrenze
Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Parkflächen
R+G	eigenständige Rad- und Gehwege
R+G+LW	Rad- und Gehweg und Landwirtschaftlicher Verkehr
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
	Mülleimerstellplätze

Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünflächen
	Spielplatz
Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)	
	Wasserflächen
	Umgrözung von Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
	Regenröhrthalbecken
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)	
	zu erhaltende Einzelbäume
Sonstige Festsetzungen	
	Abgrözung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrözung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nachrichtliche Übernahmen	
	Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) /
Vermerkungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
Planunterlage	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
	Flurstücksnummer
	Wohngebäude mit Hausnummern
	Wirtschaftsgebäude, Garagen

**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 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

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 sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/ 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, die Leiter der Arbeiten oder die Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörden vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotbesonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme des Bodens, Abschieben des Mutterbodens bzw. der bewachsenen Bodendecke, 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 Räumarbeiten 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 ganzjährig 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. Werden 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.

Die Grundstücke im Plangebiet sind unmittelbar an den Grünstreifen zwischen Landesstraße und Baugebiet angrenzen, sind an der Grenze zum Grünstreifen mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.

Südwestlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 76. Von dieser Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionssschutzes geltend gemacht werden.

Entlang der Landesstraße 76 gilt die Bauverbotszone (gem. § 9 Abs.1 FStrG u. § 24 Abs.1 NStrG), 20m vom Fahrbahnrand aus gemessen. Die Verbote der Bauverbotszone an der Landesstraße 76 beinhalten auch Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

**Veröffentlichung**

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

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

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. 81 "Koppeln Süd, Teil II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

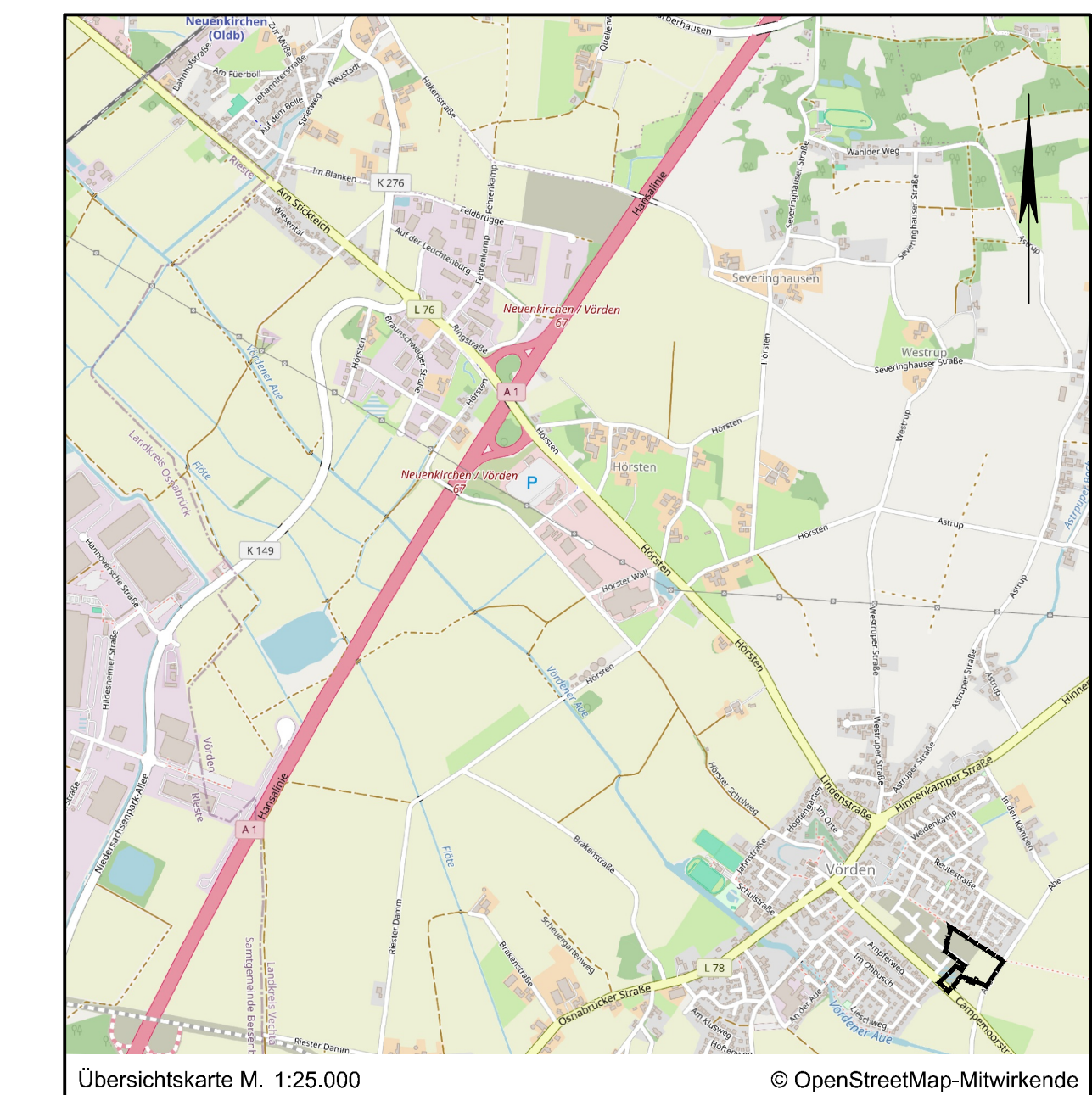
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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. 2 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 .....



**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 81 "Koppeln Süd, Teil II", 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 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© GeoBasis-DE/LGLN (2025) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 24.01.2026, Aktenzeichen 018-L4-14/2026).

Vechna, den ..... (Dienstsiegel) .....

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

- Katasteramt Vechna -  
 Neuer Markt 14, 49377 Vechna

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen	
		bearbeitet	03.2026	Gr
		gezeichnet	03.2026	Hd
		geprüft		frei gegeben

Wallenhorst, 19.03.2026

Plat: H:\NEUENK-V\224408\PLAENE\BP\bp\_bplan-81\_06.dwg(B-Plan)

**Gemeinde Neuenkirchen-Vörden**  
**Bebauungsplan Nr. 81**  
**"Koppeln Süd, Teil II"**

Maßstab 1:1.000