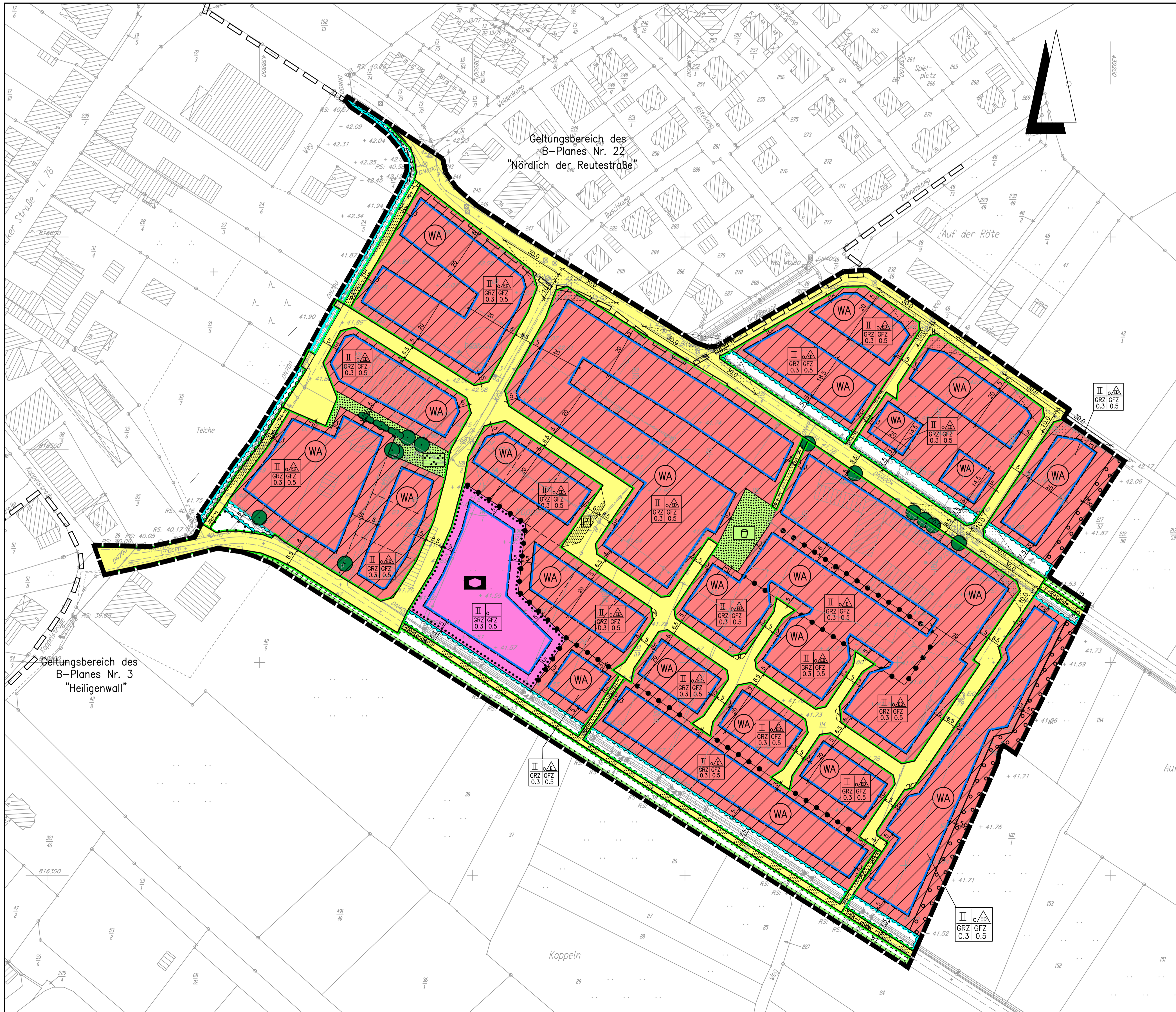




NEUENKIRCHEN – VÖRDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 "KOPPELN"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I, S. 58) und der Bauordnungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I, S. 466).

Festsetzungen des Bebauungsplanes	
Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
	offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten –
Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkflächen
	Fuß-/Radweg
	Fuß-/Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr
	Sammelfläche für Müllbehälter
Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	Öffentliche Grünfläche
	Spielfeld
	Parkanlage
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
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)	
	Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
	Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		
	Höhenlinien mit Höhenangaben über NN		
	Flurstücknummer		

Im Übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung – Nutzungsauschlüsse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie §§ 4 und 6 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Behandlungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
 - Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,5 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 (Grundstücksochse) liegen.
 - Traufenhöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufenhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.
 - Firsthöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:
 - in den WA-Gebieten:
 - bei einer Traufhöhe unter 4,5 m: 9,5 m
 - bei einer Traufhöhe über 4,5 m: 8,5 m
 - in der Fläche für Gemeinbedarf: 11,0 m
- Maß der baulichen Nutzung / Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 19 (3) und 20 (2) BauNVO)
Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.
- Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie Stellplätzen durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken abzulassen. Ausreichende, entsprechend ausgestattete Versickerungsflächen gemäß den Aussagen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung sind herzustellen und dauerhaft funktionsfähig zu halten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf den Baugrundstücken sowie die festgesetzten öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als durchgehend bepflanzte Gehölzstreifen entsprechend der unterstehenden Vorgaben herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.
 - Für alle Bepflanzungen in den oben genannten Flächen sind Pflanzen der folgenden Arten zu wählen:
Bäume:
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 (*Fraxinus alnus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Heidebeere (*Vaccinium myrtillus*)
 - Im Bereich der privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind flächige Pflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß oberstehender Artenliste anzulegen. Es sind Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 – 7 Stück zu pflanzen. Die Flächen sind zu geschlossenen Sichtschutzhecken zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
 - Die öffentlichen Maßnahmenflächen für Naturschutzzwecke entlang der Koppelstraße an der südlichen Plangebietsgrenze und abschnittsweise auch an der Reutestraße im Nordosten des Gebietes sind durch flächige Pflanzungen von standortgerechten Gehölzen gemäß oberstehender Artenliste anzulegen. Es sind Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 – 7 Stück zu pflanzen. Dabei ist in den äußeren Pflanzreihen ein größerer Strauchanteil und in den inneren Pflanzreihen ein größerer Baumanteil zu verwenden. Die Flächen sind zu geschlossenen Sichtschutzhecken zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Strüchern sind unter Beachtung der DIN 18920 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Hinweise

Das Plangebiet überschneidet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Reutestraße mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 "Nördlich der Reutestraße". Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 44 in dessen Geltungsbereich aufgehoben.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Landesstraße 76 – Osnabrücker Straße –. Von dieser Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nach § 6 der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Stöckteich ist bei den im Plangebiet vorhandenen Gewässern III. Ordnung (Graben Nr. 17 b und 17 c sowie Graben Nr. 22) die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von weniger als 5 m von der oberen Böschungskante nicht zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Nebenanlagen, die außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden können.

Die geplante Herrichtung der vorhandenen Gräben zu Staugräben sowie die Einleitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Fließgewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen angrenzt und dass Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden sind.

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bepflanzungen, 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 ausgesetzt wird.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schloßen 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 408 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren 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.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Koppeln", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den
gez. Wieschmann
Bürgermeister

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen-Vörden, den
gez. Wieschmann
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4-666/2000
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.86, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. GVBl. S. 300).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dezember 2000). 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.

Vechna, den 11.11.2002
Katasteramt Vechna
(Siegel)
gez. Taubenschuch
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.04.2002 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 21.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.06.2002 bis 05.07.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen-Vörden, den
gez. Wieschmann
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.2002 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den
gez. Wieschmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 44 "Koppeln" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen-Vörden, den
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

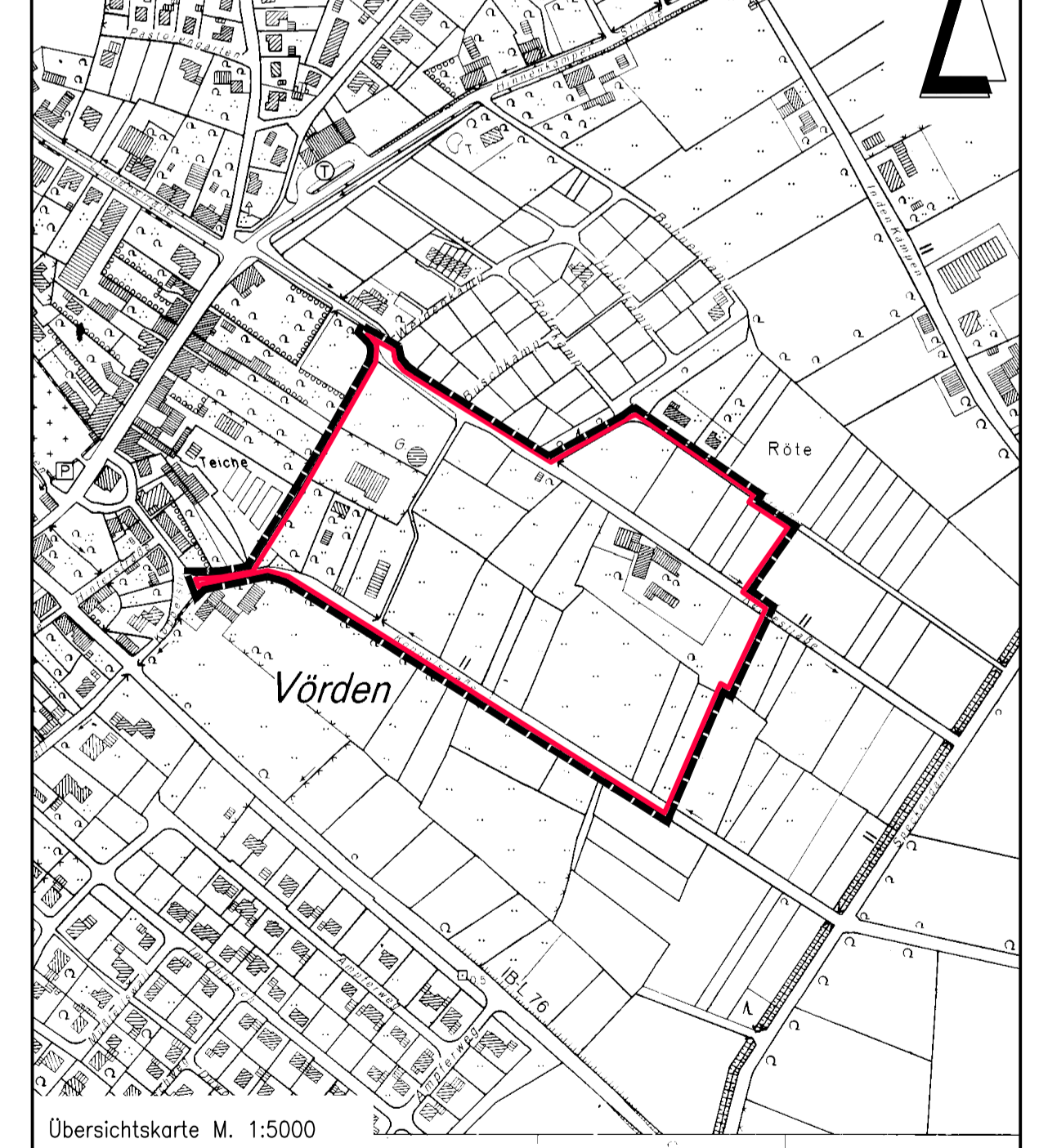
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG Lubnow - Wache - Partner GbR Ditt-Liebst-Str. 13 49134 Wellehorst Telefon 05407/8 80-0 Fax 05407/8 80-88	200369	Datum	Zeichen
			2001-11	Dn
			2001-11	Bo
			2002-11	Ev
			2002-11	Ev

NEUENKIRCHEN – VÖRDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 44
"KOPPELN"
mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 22 "Nördl. der Reutestraße"

ABSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

H:\Neuen--\200369\Pläne\BP\B-plan-U.dwg