

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Nutzungsregelungen
 Innerhalb des SO-Gebietes ist (gemäß §1 (4) u. (9) BauNVO) ein Lebensmittel-Discountmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm zulässig.
 Folgende Sortimente mit der jeweils zugeordneten maximalen Verkaufsfläche (VK) sind zulässig:
 1. Lebensmittel-Discountmarkt(Food-Anteil) 750 qm VK max.
 2. Lebensmittel-Discountmarkt(Non-Food I-Anteil) 120 qm VK max.
 3. Lebensmittel-Discountmarkt(Non-Food II-Anteil) 130 qm VK max.

Das Kernsortiment beinhaltet zum einen die Warenbereiche / -gruppen „Food“ (z. B. Frischwaren, Tiefkühlkost, Trockensortiment), zum anderen „Non Food I“ (z.B. Drogerie- / Hygieneartikel, Wasch-, Putz- / Reinigungsmittel, Tiernahrung) und damit Sortimente, die nicht zum Verzehr geeignet sind, jedoch fester Bestandteil des Angebotes und nahversorgungsrelevanter Art sind. Neben dem eigentlichen Kernsortiment werden darüber hinaus Randsortimente vorgehalten. Diese dienen der Ergänzung des Angebots und sind dem Kernsortiment i. d. R. sachlich zugeordnet und insbesondere in der Dimensionierung deutlich untergeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall der Bereich Non Food II und umfasst u.a. Sortimente wie Textilien, Schuhe, Elektrogeräte, Bücher, Gartenmöbel (s.g. Aktionsartikel, sh. hierzu auch die vertiefenden Ausführungen in Kap. 7.4 „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterungsplanung eines ALDI-Marktes in Neuenkirchen-Vörden“ (BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 09.07.2014)).

§ 2 Gebäudehöhe
 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Mitte fertiger Straßenoberfläche bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, in der Mitte des Gebäudes entlang der Straßenseite, 0,40 m nicht überschreiten.
 Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die Firsthöhe darf 12,50 m nicht überschreiten.

§ 3 Außerkrafttreten von Satzungen/ Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25
 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 (einschließlich der 1. vereinfachten Änderung) treten außer Kraft, soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 erfasst werden.

HINWEISE

Immissionsschutz
 a.) Warenanlieferung und Verladetätigkeiten durch LKW für den Discounter dürfen nur im Tageszeitraum in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.
 b.) Die geplanten Stellplätze/ Parkplätze werden ausschließlich für die gewerblichen Einheiten der Märkte eingerichtet und von deren Kunden genutzt. Die Nutzung der Stellplätze ist auf den Tageszeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) an Werktagen beschränkt.
 c.) Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag (Parkplatzbelag) zu versehen, um Klappergeräusche von SB-Einkaufswagen zu vermeiden.
 Die Stellplätze selbst sind hiervon ausgenommen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten z. B. Asphaltbeläge oder glattes Pflaster (Pflaster ohne Fuge und einer Fuge < 3 mm).
 d.) Maßnahmen zum Immissionsschutz sind hier für das geplante Vorhaben - bezogen auf den jeweiligen Einzelfall - im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens festzulegen. Hier hat der Vorhabenträger nachzuweisen, dass die benachbarten Nutzungen nicht durch den Betrieb des Lebensmittel-Discountmarktes beeinträchtigt werden.

Artenschutz
 Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind Bäume unmittelbar vor dem Fällen auf Fledermausvorkommen und Vogelnistätten durch eine sachkundige Person zu überprüfen.

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentliche Auslegung wurden am 31.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.11.2014 bis 11.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 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 24.02.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 59 "Sondergebiet Holdorfer Straße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
 Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 2, 2a und 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 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
 - 55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
 - 12/3 Flurstücksnummer
 - 20 Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO überbaubarer Bereich
 - Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 BauNVO: Lebensmittel-Discountmarkt
 - nicht überbaubarer Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
 - I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
 - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
 - GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
 - Baugrenze
15. Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
 - Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) 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. 59 "Sondergebiet Holdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 (SIEGEL) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 21.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Sondergebiet Holdorfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den _____
 Der Bürgermeister

Planunterlage

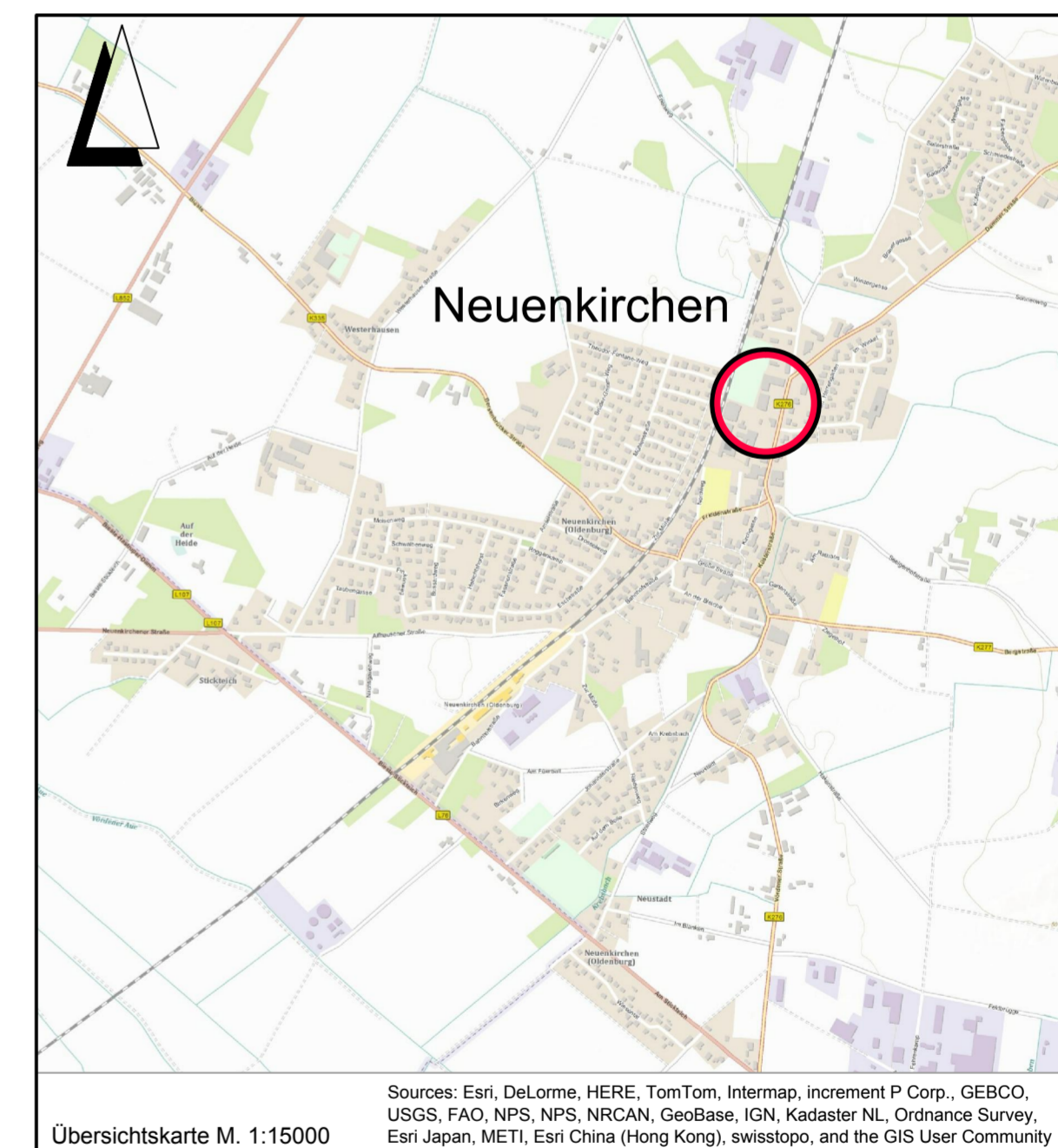
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenkirchen, Flur 3
 Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 279/2014 Stand vom 08.2014). 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 17.03.2015
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 - Katasteramt Vechta - (SIEGEL) gez. Deux



Sources: Esri, DeLorme, HERE, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Übersichtskarte M. 1:15000
 Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88 gez. J. Eversmann	bearbeitet	2014-09	Gr
	gezeichnet	2014-09	Hd
	geprüft	2015-02	Gr
	freigegeben	2015-02	Ev
	Wallenhorst, 2015-02-24		

Plan-Nummer: H:\NEUENK-V\214084\PLAENE\BP\bp-bplan-59_01.dwg(Layout1) - (V1-1-0)

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 59
 "Sondergebiet Holdorfer Straße"
 Verfahren gem. § 13a BauGB

ABSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage : 1 Blatt Nr. : 1(1)
------------------	------------------	-----------------------------------