

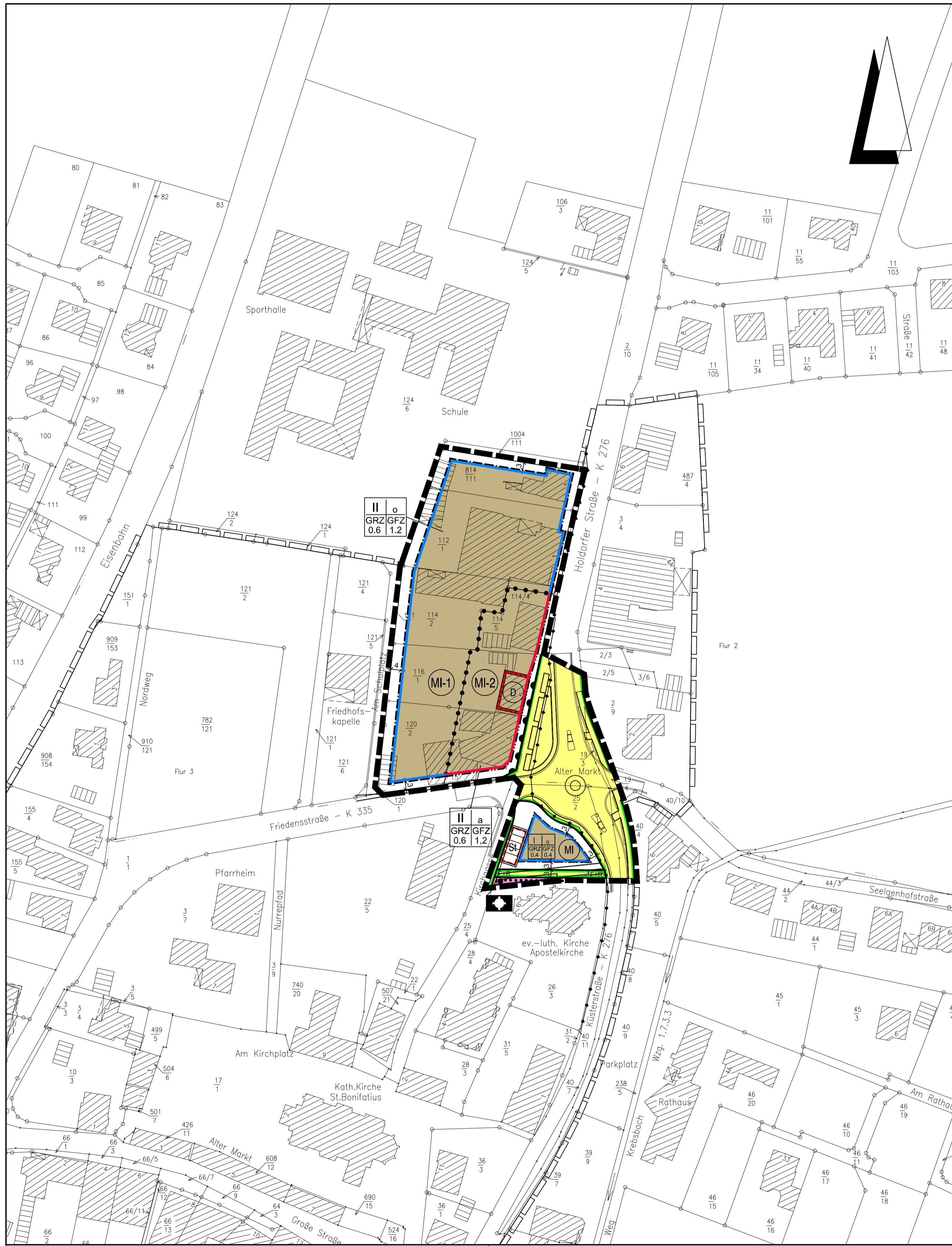


# GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 40

### "ORTSKERN NEUENKIRCHEN"

# 1. ÄNDERUNG



### Planzeichenerklärung

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

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer

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)

- überbaubarer Bereich
- Mischgebiet gem. § 6 Abs. 1 BauNVO
- 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)

- offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO
- abweichende Bauweise - sh. § 3 der Textlichen Festsetzungen

Baugrenze

Baulinie

##### 4. 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
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

##### 6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

##### 8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 10 kV-Erdkabel

##### 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

##### 15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### § 1 Art der baulichen Nutzung - Nutzungsausschlüsse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (5) u. (6) sowie § 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig; Vergnügungsstätten sind nach § 6 (3) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

##### § 2 Gebäudehöhen (§ 9 (3) BauGB)

a) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf in dem MI-2-Gebiet nicht höher als 0,1 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 Baugrundstückes (Grundstücksachse) liegen.

b) In dem MI-2-Gebiet darf die Traufhöhe 4,50 m nicht überschreiten. Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälnen bleiben dabei unberücksichtigt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und den äußeren Schmittlinien von Unterkanne Dachsparren und Außenwand, mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.

c) Die maximale Firsthöhe in dem MI-2-Gebiet darf 10,0 m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden und Firstoberkante bzw. Oberkante Dachhaut in der Mitte des Gebäudes und rechtwinklig zur Erschließungsstraße gemessen.

##### § 3 Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise definiert, wobei an den Grundstücksgrenzen des Baudenkmales beidseitig der seitliche Grenzabstand unterschritten werden kann.

##### § 4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Die an der Wegeparzelle „Am Schulplatz“ festgesetzte Bauweise darf um bis zu 2,0 m durch Balkone und Terrassen in westliche Richtung überschritten werden.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### § 1 Dachform

a) Im MI-1-Gebiet sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 18°) zu erstellen.

b) Im MI-2-Gebiet sind die Hauptbaukörper mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zu erstellen.

c) Garagen und Nebenanlagen sind mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 18°) zu erstellen.

#### § 2 Werbeanlagen

a) Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Lichtwerbungen in Signalfarben sowie fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

b) Werbeanlagen mit Beleuchtung dürfen nur in der Erdgeschosszone und im Brüstungsfeld über dem Erdgeschoss angebracht werden.

c) Werbe-Spannbänder und Werbefahnen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist zeitlich beschränkte Werbung im Rahmen örtlicher Großveranstaltungen.

### Hinweise

- Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Von den Kreisstraßen K 276 (Holdorfer Straße) und K 335 (Friedensstraße) gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so sind diese unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta mitzuteilen.
- Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten der Aus- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor Baumfällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen.
- Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 (Ursprungsplan) außer Kraft gesetzt, soweit sie durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfasst werden.
- Für bauliche Anlagen in der Nähe von Baudenkmalen ist gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erforderlich, u.a. wenn die Nutzung eines Baudenkmalen geändert werden soll oder in der Umgebung eines Baudenkmalen Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 7d des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 569), hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

(SIEGEL)

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen", 1. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Vechta.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 Stand vom \_\_\_\_\_). 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 \_\_\_\_\_

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Cloppenburg  
- Katasteramt Vechta - (SIEGEL) \_\_\_\_\_

### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen", 1. Änderung wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Neuenkirchen-Vörden, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 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 beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ Gelegenheit, zum Entwurf des Bebauungsplanes Stellung zu nehmen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 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. 40 "Ortskern Neuenkirchen", 1. Änderung 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 Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeschädigt.

Neuenkirchen-Vörden, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

### Lagebezug: Gauß-Krüger Streifen 3

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marius-Curtius-Str. 4 • 49133 Wallenhorst Tel: 04472/7800 • Fax: 04472/78099	bearbeitet	2013-12	Gr
	gezeichnet	2013-12	Nie
	geprüft		
freigegeben			

Wallenhorst, 2014-06-30

Plan-Nummer: H:\NEUEN-V\213477\PLAN\Bep\_bplan-40-10m\_02.dwg(Layout1) - (11-11-0)

### GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 40

### "Ortskern Neuenkirchen" 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften Verfahren gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan	Unterlage	1
Entwurf	Maßstab 1 : 1000	Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Änderung: 2014-06-30