

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- § 1 **Dachform**  
 a) Die Hauptbaukörper sind mit geneigten Dächern (Dachneigung mind. 18°) zu erstellen.  
 b) Garagen und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet, sofern ihre Fläche 50 m<sup>2</sup> überschreitet, mit geneigten Dächern (Dachneigung min. 18 Grad) 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**

1. **Einwirkende Immissionen**  
 Östlich des Plangebiets verläuft die Vördener Straße/ Kreisstraße K 276. Von dieser Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
2. **Entwässerung**  
 Die Einleitung von Oberflächenwasser in die vorhandenen Fließgewässer bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.
3. **Archäologische Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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 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.

4. **Artenschutz**  
 Um die Verletzung und Tötung von Individuen sicher 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 vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Ebenso sind vorhandene Gebäude vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern/ Baumhöhlen oder Fledermausbesatz sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/Protokoll nachzuweisen. Im Falle der Beseitigung von Höhlen (Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln) sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.“  
 Für die Gehölzanzahlungen ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu verwenden.

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 15.07.2019 bis 16.08.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 03.12.2019 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 40 "Ortskern Neuenkirchen", 3. Änderung 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. 1 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  
 .....

**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.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
- Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

**II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

**I, II usw.** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 Grundflächenzahl **0,8** Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

0 offene Bauweise **ED** nur Einzel- und Doppelhäuser

**Baugrenze**

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

**Straßenverkehrsflächen** **Straßenbegrenzungslinie**

**10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

**Wasserflächen**

**13. 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)

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**15. Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
 (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASl 06 von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- § 1 **Art der baulichen Nutzung - Nutzungsausschlüsse** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6) sowie § 4 BauNVO)  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbungsgebiete, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- § 2 **Höhe baulicher Anlagen in Allgemeinen Wohngebieten** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)  
 a) **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 (Grundstücksachse) liegen.  
 b) **Firsthöhe**  
 Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe), gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, darf 11,0 m nicht überschreiten.
- § 3 **Zahl der zulässigen Wohnungen in WA-Gebieten** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
 In dem WA-Gebiet sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen, in Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte 4 Wohnungen zulässig.
- § 4 **Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)  
 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB auf den Baugrundstücken sowie in den öffentlichen Flächen sind entsprechend dem Kapitel: Belanges des Umweltschutzes in der Begründung Fachbeitrag herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzstreifen sind mit heimischen Laubgehölzen im Abstand von 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. 10 % der Bepflanzung muss aus Baumarten bestehen. Die Pflanzenauswahl muss der nachfolgenden Vorschlagsliste entnommen werden:
- Vorschlagsliste für Bepflanzungsmaßnahmen aus Pflanzenarten der potentiellen natürlichen Vegetation:**
- a.) **Stiel-Eichen-Birkenwald**  
 (trocken: Bet. qu. rob. typicum; Feucht: mit viel Pfeifengras) In Sandgebieten des Tieflandes
- |                   |                  |                      |                     |
|-------------------|------------------|----------------------|---------------------|
| <b>Baumarten:</b> | Betula pubescens | <b>Straucharten:</b> | Frangula alnus      |
| Moor-Birke        | Populus tremula  | Faulbaum             | Rubus fruticosus    |
| Zitter-Pappel     | Brombeere        | Ohr-Weide            | Salix aurita        |
| Hänge-Birke       | Betula pendula   | Quercus robur        | Salix cinerea       |
| Stiel-Eiche       | Quercus robur    | Sorbus aucuparia     | Vaccinium myrtillus |
| Eberesche         | Sorbus aucuparia | Pinus sylvestris     |                     |
| Wald-Kiefer       | Pinus sylvestris |                      |                     |
- b.) **Feuchter Eichen-Birkenwald:**  
 (Böden: Gley-Podsol und Podsol-Gley, schwach basenhaltig)
- |                   |                   |                      |                  |
|-------------------|-------------------|----------------------|------------------|
| <b>Baumarten:</b> | Quercus robur     | <b>Straucharten:</b> | Salix aurita     |
| Stiel-Eiche       | Quercus pubescens | Ohr-Weide            | Salix cinerea    |
| Moor-Birke        | Betula pubescens  | Grau-Weide           | Frangula alnus   |
| Hänge-Birke       | Betula pendula    | Faulbaum             | Frangula alnus   |
| Vogetbeere        | Sorbus aucuparia  | Brombeere            | Rubus fruticosus |

**Präambel und Ausfertigung**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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. 40 "Ortskern Neuenkirchen", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den 03.12.2019 (SIEGEL) Der Bürgermeister  
 .....

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

**Planunterlage**

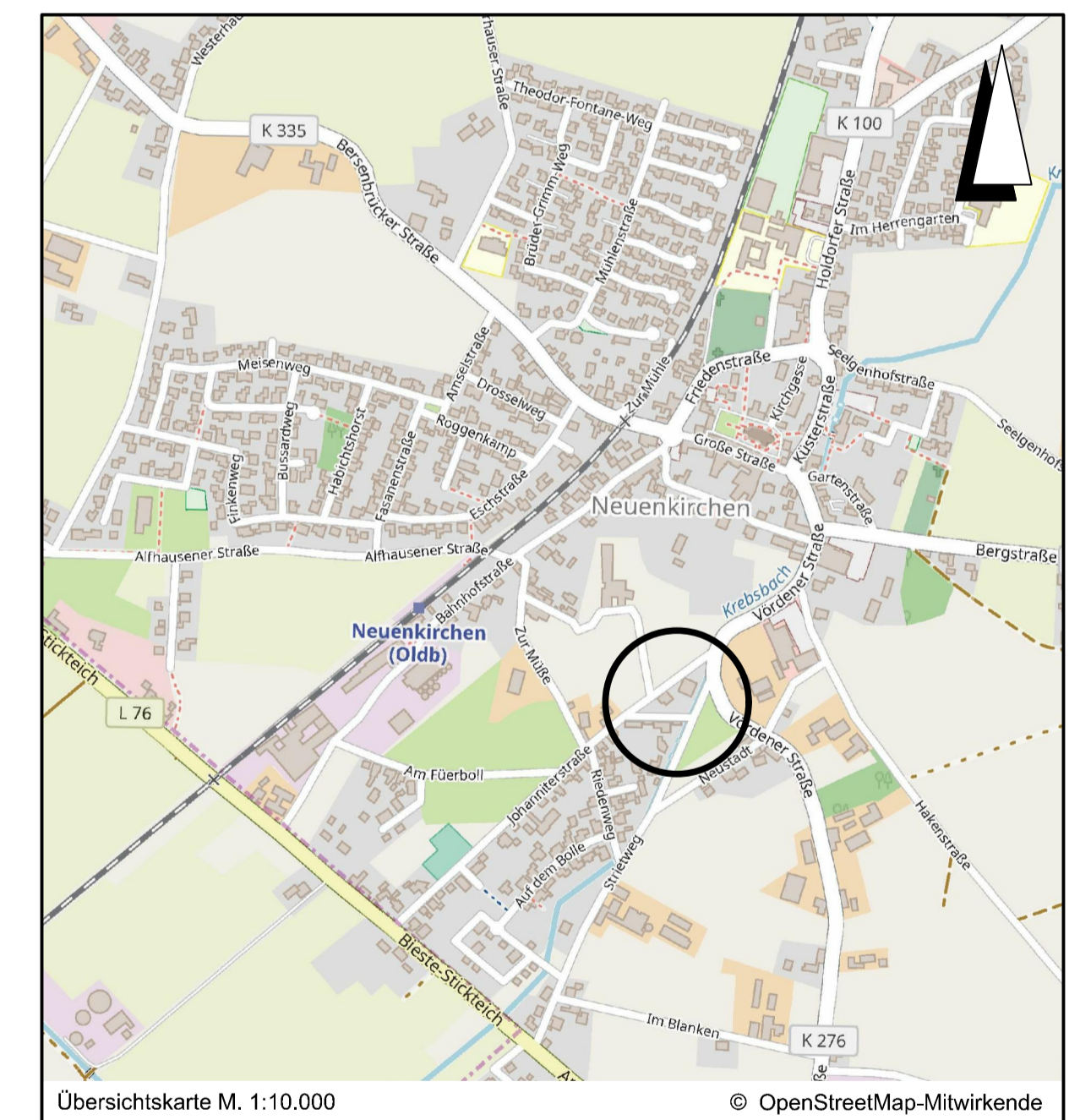
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Neuenkirchen, Flur 1  
 Maßstab: 1:1000  
**Quelle:** Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 -217/2019 Stand vom Juli 2019). 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 13.01.2020  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg  
 -Katasteramt Vechta- (SIEGEL) *gez. Deux*



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung: <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88	Datum	Zeichen	
	bearbeitet	2019-12	Gr
	gezeichnet	2019-12	Hd
	geprüft	2019-12	Gr
freigegeben	2019-12	Dw	

Wallenhorst, 2019-12-03 *gez. ppa.Desmarowitz*

H:\NEUEN-V\217321\PLAENE\BP\bp\_bplan-40-3aen\_02\_Ur-Abschritt.dwg(Urschrift)

**GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 40**  
**"Ortskern Neuenkirchen", 3. Änderung**

mit örtlichen Bauvorschriften; Verfahren gemäß § 13a BauGB

**ABSCHRIFT** Maßstab 1 : 1.000