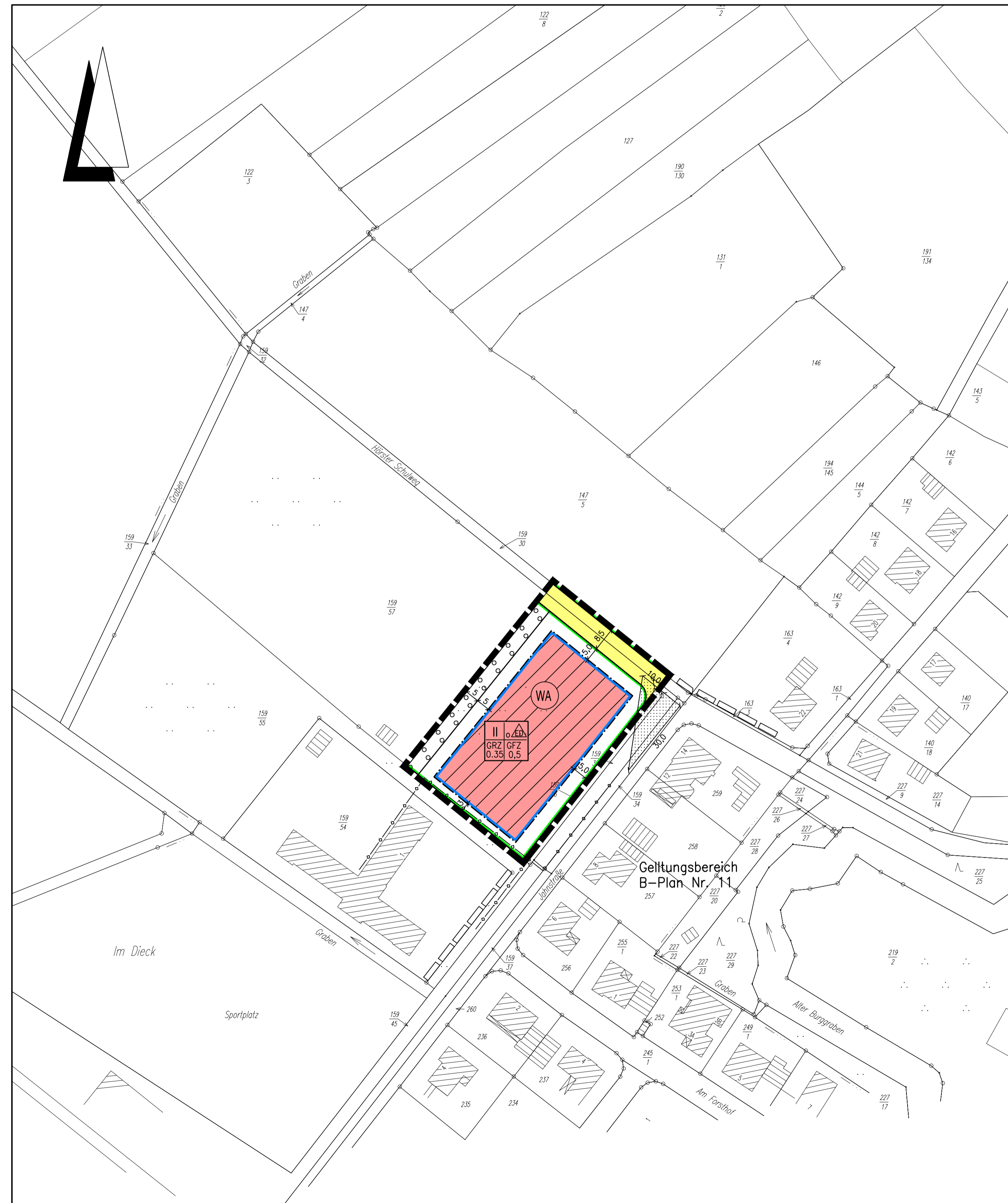




# GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 47

### „JAHNSTRASSE“



#### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Bauzeichenerklärung 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. Eigentums- bzw. Grenzlinie mit Grenzmaß
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - überbaubarer Bereich
  - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
  - nicht überbaubarer Bereich
- 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 Geschöflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 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
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Niederspannungserdgabel
- 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 von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K
- von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) sowie § 4 BauNVO)**  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude,
  - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zulässig sind:
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) 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.

- § 3 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.
- § 4 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 sind als durchgehend bepflanzte Gehölzstreifen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 - 7 Stück zu pflanzen. Abgängige Bepflanzungen sind umgehend durch entsprechende Ersatzbepflanzungen zu ersetzen.

Für alle Bepflanzungen sind Pflanzen der folgenden Arten zu wählen:  
Baumarten:  
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 (Frangula alnus), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Brombeere (Rubus fruticosus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)

#### Hinweise

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 ausgelöst wird.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalfolge - 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 der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 47 „Jahnstraße“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nachstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

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

#### Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen-Vörden, den .....  
Bürgermeister

#### Bescheinigung der Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) L4-143/2004  
Maßstab: 1:1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verantwortung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2004). 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 08.10.2004 ( Siegel ) gez. Taubenrauch

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.04.2004 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 03.07.2004 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.07.2004 bis 13.08.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen-Vörden, den .....  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den .....  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen-Vörden, den .....  
Bürgermeister

#### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

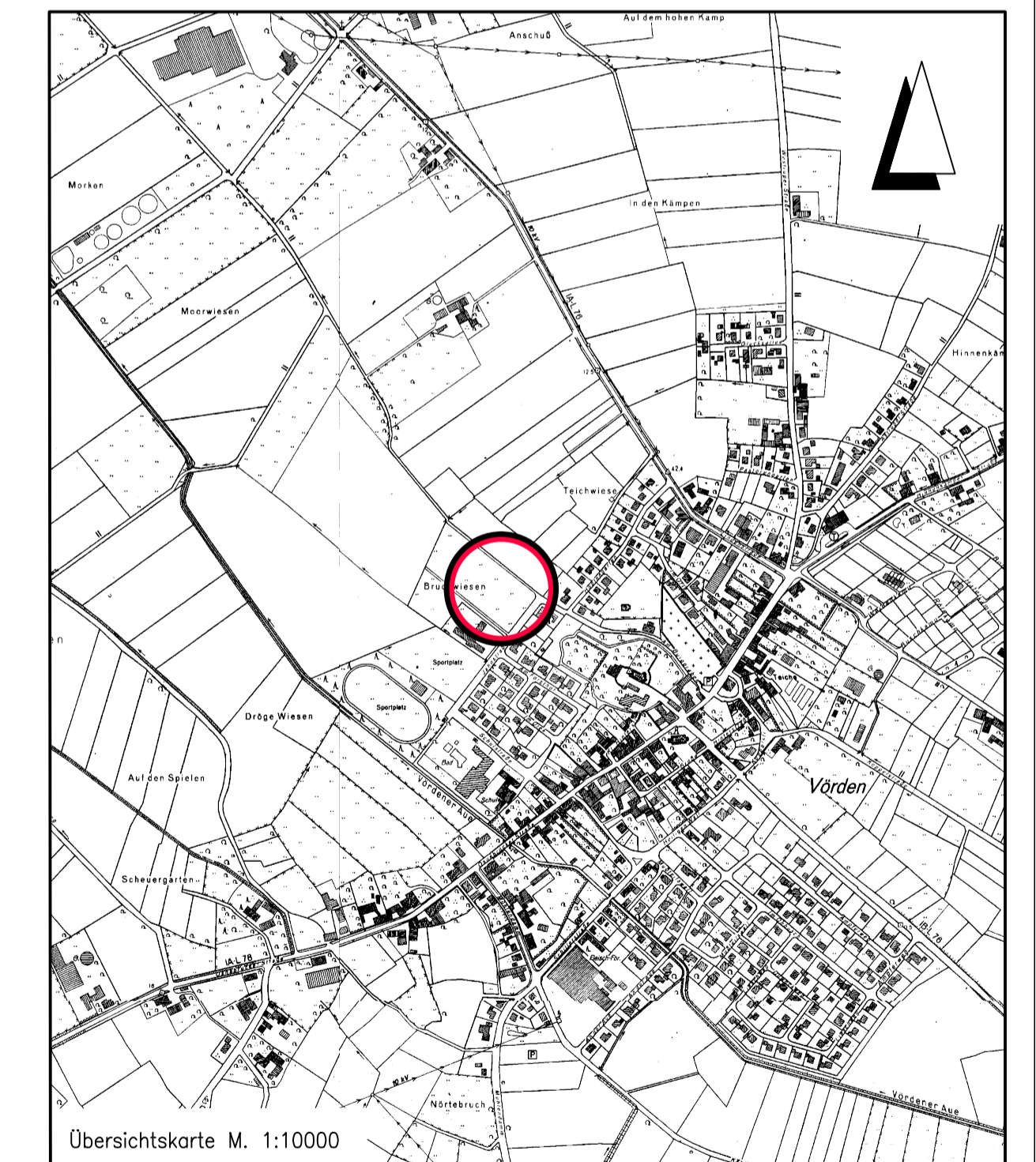
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den .....  
Bürgermeister

#### Mängel und Abwägung

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

Neuenkirchen-Vörden, den .....  
Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung: INGENIEUR PLANUNG Otto-Lilienbl.-Straße 13 49134 Wallenhorst Telefon 05407/8 80-9 Fax 05407/8 80-88	204013	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2004-03	Gr
	gezeichnet	2004-03	Rm
	geprüft	2004-09-28	Ev
Wallenhorst, den 2004-09-28	gez. Eversmann	freigegeben	2004-09-28
		Ev	

**GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 47**  
**„Jahnstraße“**

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