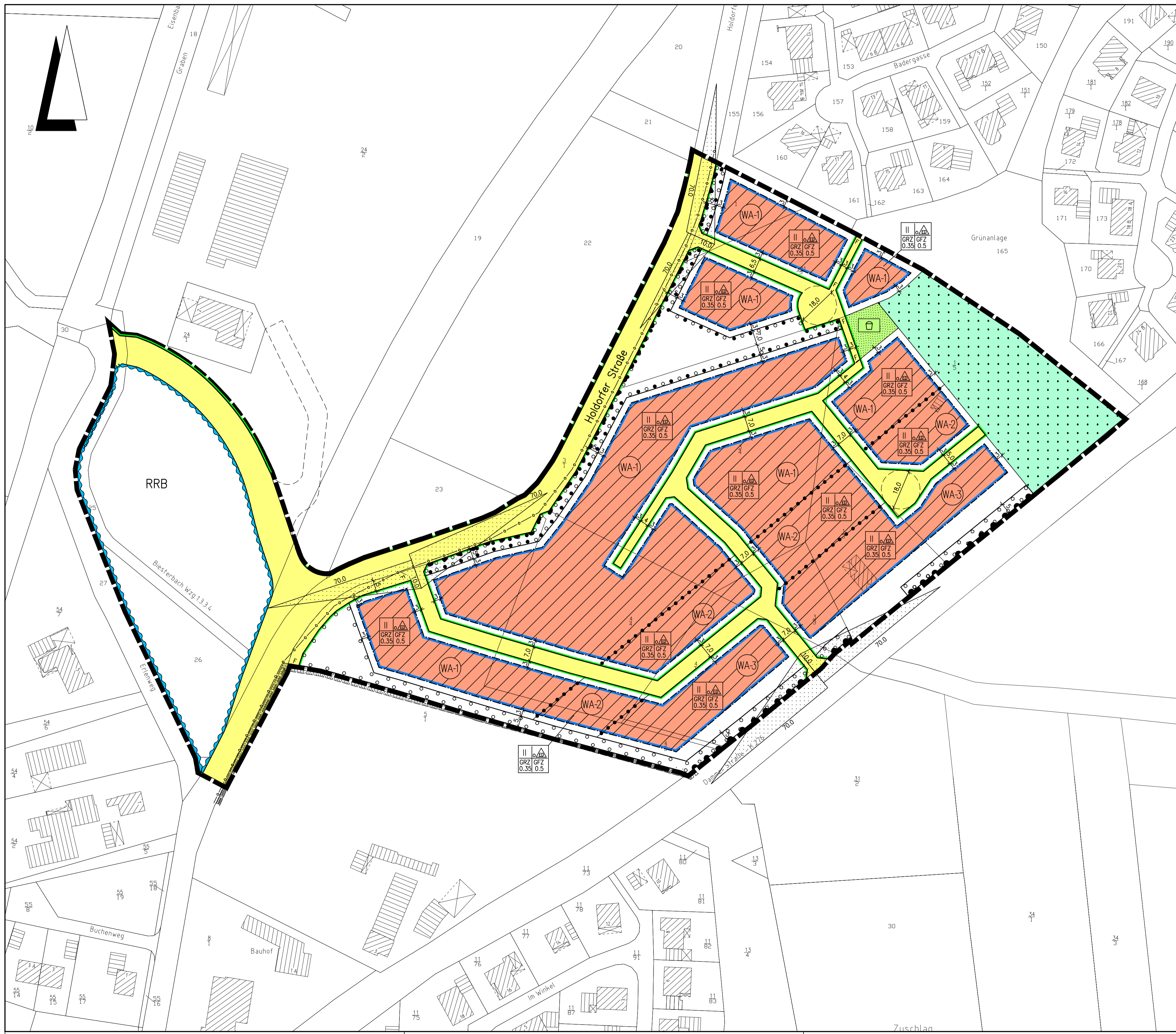




GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„ÖSTLICH DER HOLDORFER STRASSE“



- #### 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. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücksnummer
 - Wohngebäude mit Hausnummern
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen
- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 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 einschl. Fuß- und Radweg
 - Fußweg
 - Zu- und Abfahrtsverbot
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - Trinkwasserleitung
 - Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - RRB Regentüchhaltebecken
 - Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - 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)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b 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)
- Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)**
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrhakenoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6) sowie § 4 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Nicht zulässig im Plangebiet sind:
Betriebe des Deinerbergungsgewerbes,
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

- 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 Baugrundstückes (Grundstücksschse) liegen.
- Traufhöhe
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe 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:
bei einer Traufhöhe bis 4,5 m: 9,5 m
bei einer Traufhöhe über 4,5 m: 8,5 m
- 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.
- 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 (Fraxinus oxylepis), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Eingrütiger Schneeball (Cotoneaster monogyna), Gewöhnliche Hosi (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Brombeere (Rubus fruticosus), Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)
- Maßnahmen zum Immissionschutz
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_{w,es} anzugeben.

Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Geschoss	Teilbereiche	
		WA-2	WA-3
Nordwestseiten der Gebäude; (erforderliches R _{w,es})	EG und OG	---	---
Nordostseiten der Gebäude; (erforderliches R _{w,es})	EG und OG	LPB II	LPB III
Südostseiten der Gebäude; (erforderliches R _{w,es})	EG und OG	LPB II	LPB III
Südwestseiten der Gebäude; (erforderliches R _{w,es})	EG und OG	LPB II	LPB III

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftungsquelle abgewandte Fenster besteht (ohne Sichtverbindung zur nahegelegenen Lüftungsquelle). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
In den WA-3-Gebieten sind die Außenwohnbereiche nordwestlich der Gebäude oder anderer Gebäudeteile (im Lärmschatten) anzuzulassen.

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 Fahrhakenoberkante wird hingewiesen. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen kann jedoch erfolgen, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

Sollen 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landes unverzüglich gemeldet werden. Meldesitz ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung 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 §§ 56-57 und 98-100 des Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 49 "Holdorfer Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden/obenstehenden textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:
Neuenkirchen-Vörden, den (Siegel) Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister

Beschneidung der Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte: Gemarkung Neuenkirchen; Flur 3, 15, 20
Maßstab: 1:1000
gez. Eversmann

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichtgeneue 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 Juni 2007). 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.
G.L. Cloppenburg, den 28.04.2008 i.V. gez. N. Honel
Katasteramt Vechta Siegel Unterschrift

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist am 21.05.2007 frühzeitig und öffentlich über die Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.05.2007 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

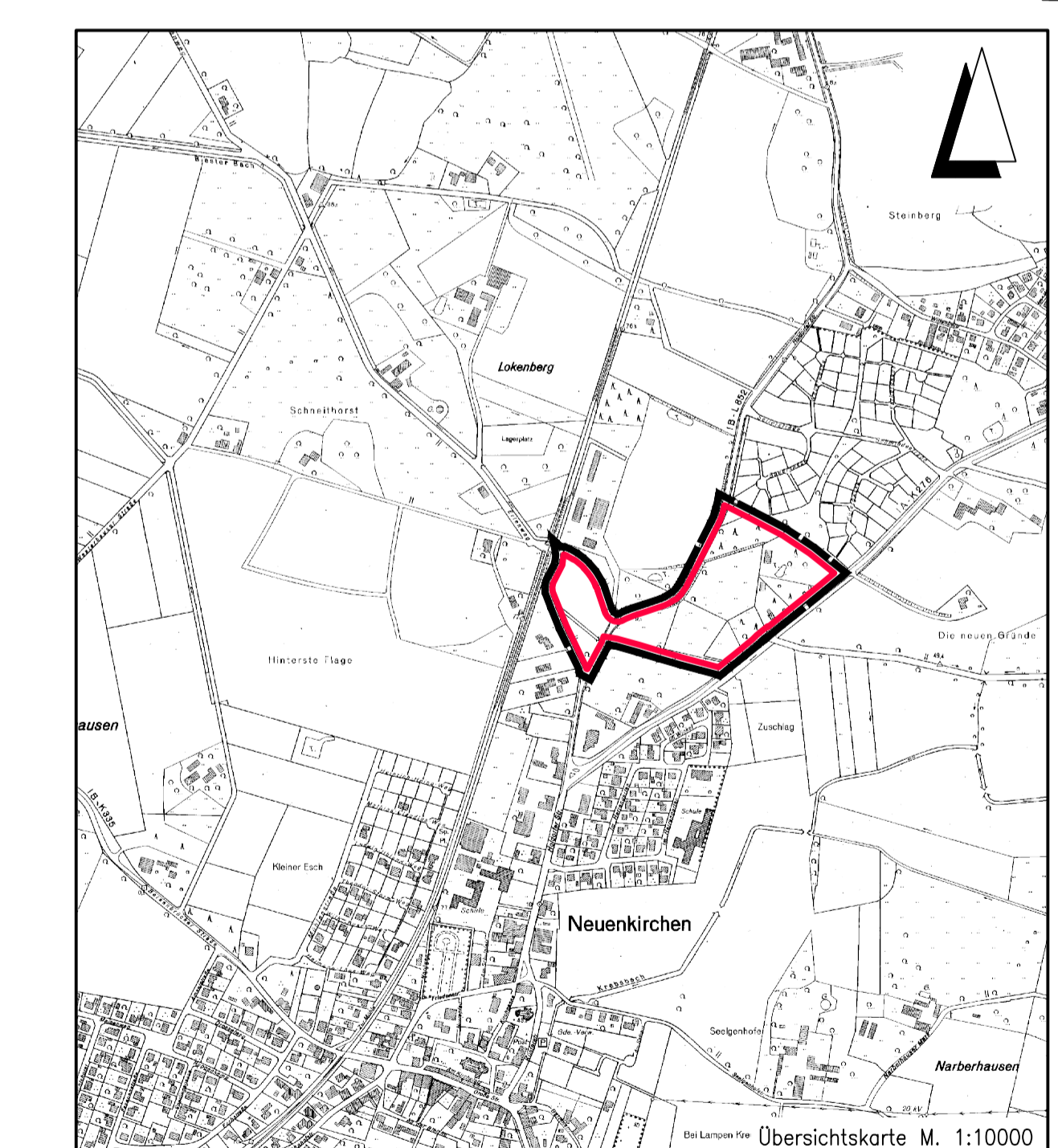
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat/haben vom 18.12.2007 bis 18.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 4a Abs. 2 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 hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.02.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	09b-Lübber-Str. 13 • 49134 Wollenthorst Telefon: 05407/8 80-0 • Fax: 05407/8 80-88	2007-09	Gr
		gezeichnet	2007-09
		geprüft	2008-02-19
		freigegeben	2008-02-19
Wallenhorst, 2008-02-19	gez. Eversmann		Ev

Plan-Nummer: H:\NEUENK-V\208427\ABGABE\2008-04-24_Abschrift\NK-V_spln-49_Abschrift.dwg(Layout1) - (01-1-2)

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 49
"Östlich der Holdorfer Straße"

ABSCHRIFT
Maßstab 1 : 1000
Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)
Letzte Änderung: 2010-11-05
Letzte Speicherung: 2008-04-30