

Übersichtskarte M. 1:10.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:



INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2019-10-11

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2019-07	Gr
gezeichnet	2019-07	Hd
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\NEUENK-V\217321\PLAENE\BP\bp_bplan-40-3aen_02.dwg(B-Plan)



GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40

"Ortskern Neuenkirchen", 3. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften; Verfahren gemäß § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 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		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		
$\frac{12}{3}$	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		nur Einzel- und Doppelhäuser
---	-----------------	--	------------------------------

	Baugrenze
---	-----------

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

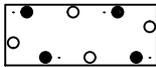
	Straßenverkehrsflächen		Straßenbegrenzungslinie
--	------------------------	--	-------------------------

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

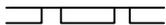


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RASt 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 (Beherbergungsbetriebe, 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

Baumarten:

Moor-Birke	Betula pubescens
Zitter-Pappel	Populus tremula
Hänge-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris

Straucharten:

Faulbaum	Frangula alnus
Brombeere	Rubus fruticosus
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Heidelbeere	Vaccinium myrtillus

b.) Feuchter Eichen-Birkenwald:

(Böden: Gley-Podsol und Podsol-Gley, schwach basenhaltig)

Baumarten:

Stiel-Eiche	Quercus robur
Moor-Birke	Betula pubescens
Hänge-Birke	Betula pendula
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Straucharten:

Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Faulbaum	Frangula alnus
Brombeere	Rubus fruticosus

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 m² 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 Baulastträger 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 Gehölzanzpflanzungen ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial aus regionalen Beständen gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG zu verwenden.