

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	09.2025	Gr
	gezeichnet	09.2025	Hd/Ber
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 08.09.2025

Plan-Nummer: H:\NEUENK-V\219248\PLAENE\BP\bp_bplan-74_05.dwg(Layout1)



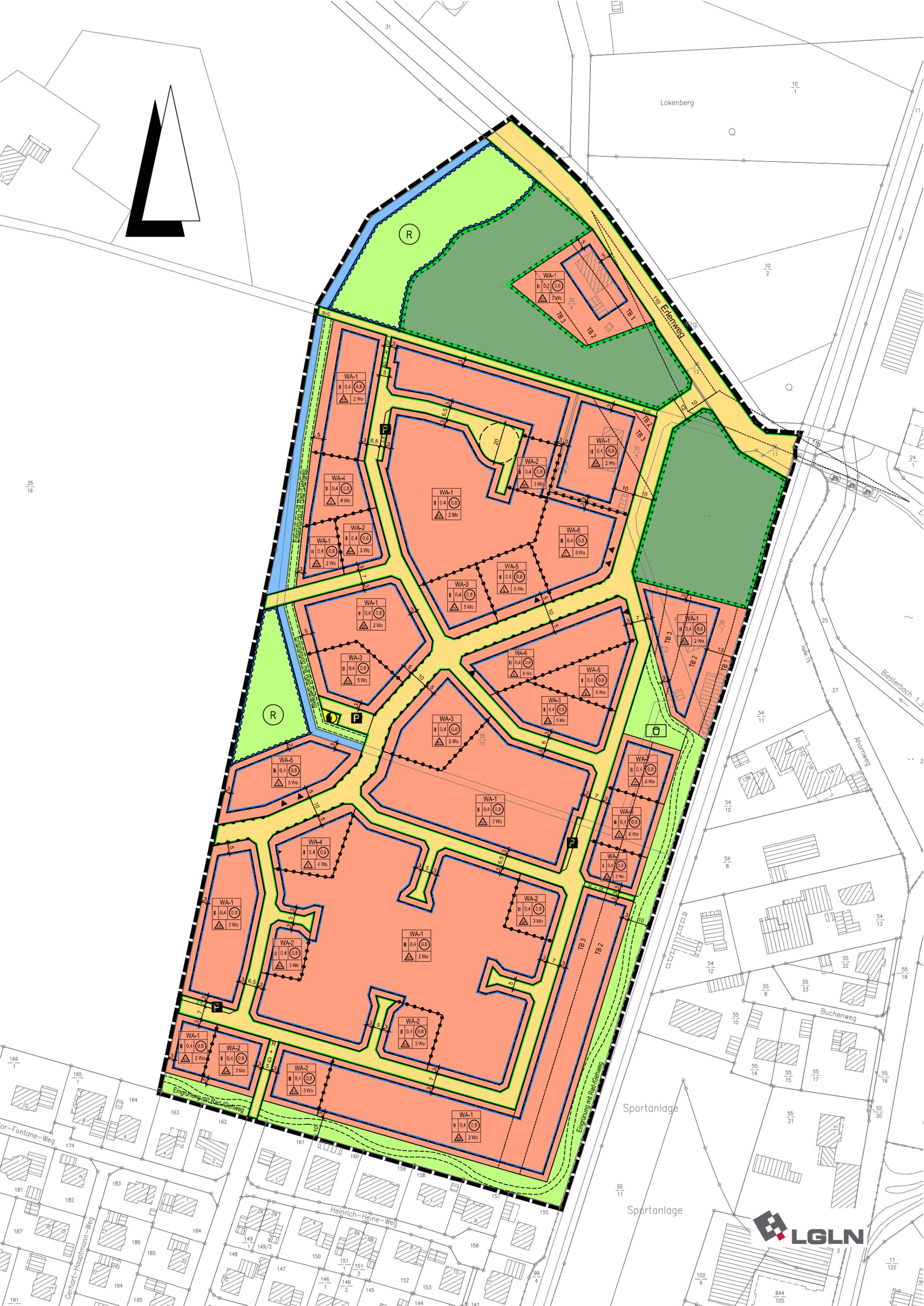
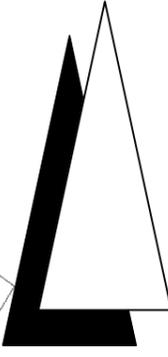
Landkreis Vechta

GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 74

"Wohngebiet Hinterste Flage I"

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		
	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-1 Allgemeine Wohngebiete

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

II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
2 Wo	maximale Wohneinheiten

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

	nur Einzelhäuser
	nur Einzel- und Doppelhäuser
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
R + G	Rad- und Gehwege
	öffentliche Parkflächen
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
	Ein- und Ausfahrten

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



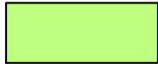
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Trafostation

9. Grünflächen

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen

Zweckbestimmung:

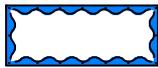


Spielplatz

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



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Biotop gem. § 30 BNatSchG)

15. Sonstige Planzeichen

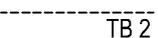


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



TB 2

Lärmpegelbereiche i.V.m. (7) der textlichen Festsetzungen



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAL 2012 / RAS 06 (von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80 m und 2,50 m oberhalb Fahrbahnoberkante)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Nutzungsregelungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6), § 1 (9) sowie § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 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) 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.

c) Firsthöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:

In den WA-1-, WA-2- u. WA-3-Gebieten: bei einer Traufhöhe bis 4,5 m = 9,5 m; bei einer Traufhöhe über 4,5 m = 8,5 m.

In den WA-4-, WA-5-, WA-6- und WA-7-Gebieten: 10,0 m; eine Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt.

d) Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden.

(3) Zahl der zulässigen Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-1) sind in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-2) sind in Einzelhäusern maximal 3 Wohnungen oder in Hausgruppen je Reihenhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-3) sind in Einzelhäusern maximal 5 Wohnungen oder in Hausgruppen je Reihenhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-4) sind in Einzelhäusern maximal 4 Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-5) sind in Einzelhäusern maximal 5 Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-6) sind in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-7) sind in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen zulässig.

(4) Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Garagen und Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, einhalten.

Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO) haben zu öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

(5) Grundstückszufahrten

a) Im gesamten Plangebiet ist nur eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche von maximal 3,5 m zulässig.

b) Für Wohngebäude in den WA-2- bis WA-7-Gebieten sind zusätzliche Grundstückszufahrten zu der erschließenden Verkehrsfläche im Einvernehmen der Gemeinde zulässig.
In Einzelfällen können für a) und b) begründete Ausnahmen zugelassen werden.

(6) Bepflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume sind folgende Arten möglich:

Baumarten:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Holz-Apfel (*Malus sylvestris*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Pflaumen- und Zwetschensorten:

Althans Reneklode,
Nancy-Mirabelle,
Bühler Frühzwetsche, The Czar,
Große, grüne Reneklode,
Wangenheims Frühzwetsche,
Hauszwetsche,
Zimmer Frühzwetsche

Apfelsorten:

Alkmene, Krüger's Dickstiel,
Finkenwerder Prinzenapfel,
Landsberger Renette,
Geheimrat Oldenburg, Mantet,
Gloster, Melrose, Jamba,
Goldparmäne, Ontario,
Gravensteiner, Roter o. grüner
Boskoop, Ingrid Marie,
Rote Sternrenette,
Schöner aus Boskoop,
James Grieve, Summered
Jakob Lebel, Stark Earliest
Jonagold, Weißer Klarapfel

Birnsorten:

Alexander Lucas, Gräfin v. Paris,
Clapps Liebling, Conference
Köstliche von Charneau,
Vereinsdechant, Williams Christ

Süßkirschensorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche,
Regina, Kassins Frühe,
Dönissens Gelbe,
Große Prinzessin,
Schneiders späte Knorpelkirsche,
Hedelfinger Riesenkirsche,

Sauerkirschensorten:

Koröser Weichsel,
Schattenmorelle
Morellenfeuer

(7) Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109-1:2016-07 ("Schallschutz im Hochbau" Teil 1, Tabelle 7) einzustufen.

		Geschoss	TB 1	TB 2	TB 3
Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur Bahnstrecke (östl.) bzw. Erlenweg (nördl.)	EG u. OG	IV	III	II
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	III	II	-
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	II	-	-
*) Erläuterung/Definition:					
Fassaden zur Bahnstrecke 1560/ Erlenweg		Fassaden die einen <u>Winkel von 0 bis 60 Grad</u> zur nächstgelegenen Verkehrsanlage bilden			
Seitenfassaden		Fassaden die einen <u>Winkel von 60 bis 120 Grad</u> zur nächstgelegenen Verkehrsanlage bilden			
Rückseiten der Gebäude		Fassaden die einen <u>Winkel von 120 bis 180 Grad</u> zur nächstgelegenen Verkehrsanlage bilden			

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebädefassade*) möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Im Teilbereich TB 1 im Norden des Plangebietes sind bei genehmigungspflichtigen Neu- oder Umbauten die Außenwohnbereiche im Lärmschatten an den Rückseite(n) der/s Gebäude, Nebengebäude/s oder anderer massiver baulicher Anlagen / Wände mit einer Mindesthöhe von 3 Metern über der jeweiligen zu schützenden Nutzfläche zu errichten (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die nächstgelegene Straße; Mindestschalldämm-Maß Rw = 25 dB oder Mindest-Flächengewicht 40 kg/m²).

Die Lage der Außenwohnbereiche ist teilweise in der Planzeichnung festgesetzt. Im Rahmen von Einzelnachweisen sind Abweichungen möglich.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden zur Einsicht bereitgehalten.

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)

Auf die Verpflichtung zur Freihaltung der Sichtdreiecke von Bebauungen, 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.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, sind als ortstypisch hinzunehmen und zu dulden.

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 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.

Zur Vermeidung des Tötungsverbotbesonders oder streng geschützter Tierarten nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG darf die Baufeldräumung (erste Inanspruchnahme des Bodens, Abschieben des Mutterbodens bzw. der bewachsenen Bodendecke, Gehölzrodungen) nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und somit in Anlehnung an § 39 (5) BNatSchG nur zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Andernfalls ist unmittelbar vor den Räumarbeiten durch einen Fachkundigen nachzuweisen und das Protokoll der UNB vorzulegen, dass keine Brutvögel auf den betroffenen Flächen vorkommen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor den Baumfäll- oder sonstigen Gehölzarbeiten die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorkommen besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind 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.

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke 1560 (Hesepe - Rieste - Neuenkirchen-Vörden - Vechta – Bremen) im Osten und dem Erlenweg im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern der Verkehrswege keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.