


Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:  <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88		Datum	Zeichen
	bearbeitet	2021-09	Gr
	gezeichnet	2021-09	Hd
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2021-09-17

Plan-Nummer: H:\NEUENK-V\219248\PLAENE\BP\bp\_bplan-74\_02.dwg(B-Plan)



Landkreis Vechta

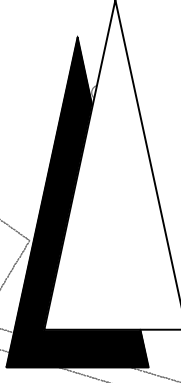
## GEMEINDE NEUENKIRCHEN-VÖRDEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 74

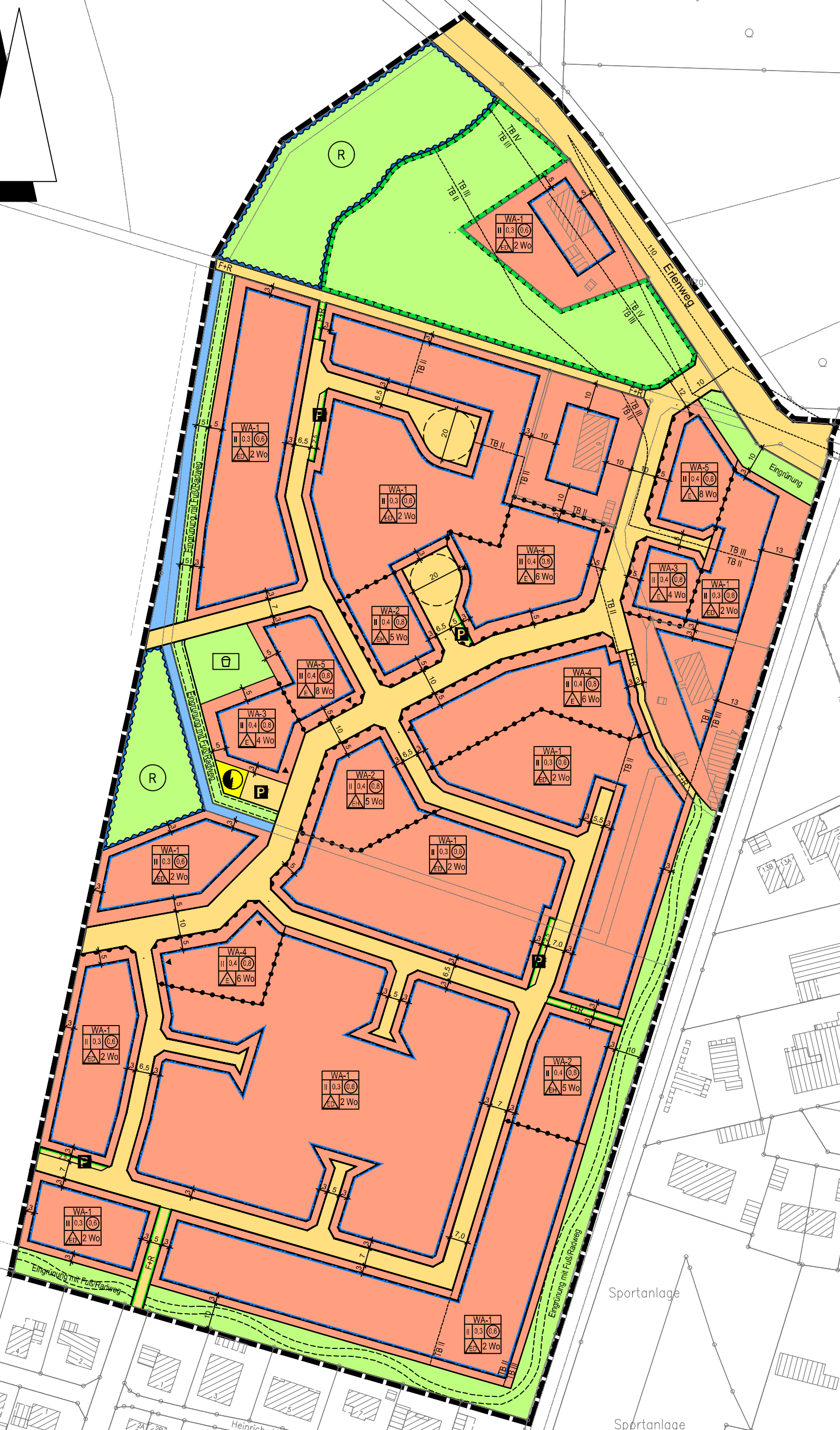
### "Wohngebiet Hinterste Flage I"

<b>Vorentwurf</b>	Maßstab ohne
-------------------	--------------






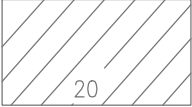



Lokenberg



# 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-1** Allgemeine Wohngebiete




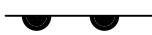

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- 2 Wo maximale Wohneinheiten

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

- 0 offene Bauweise
-  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
- F+R Fuß- und Radwege
-  öffentliche Parkflächen
-  Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
-  Ein- und Ausfahrten

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



öffentliche 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

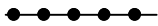


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die  
Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

15. Sonstige Planzeichen

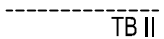


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des  
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



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

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



TB II

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

## **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- und 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-2-, WA-4- und WA-5-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 pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-2) sind in Einzelhäusern maximal 5 Wohnungen oder in Hausgruppen je Reihenhaus maximal 1 Wohnung zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-3) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 4 Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-4) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA-5) sind pro Wohngebäude 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 und zu Flächen für die Landwirtschaft einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

#### **(5) Grundstückszufahrten**

a) Im gesamten Plangebiet ist je Wohngebäude 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-, WA-3-, WA-4- und WA-5-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)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich (TB II, TB III) gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden. Lärmpegelbereich II (TB II) = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A); Lärmpegelbereich III (TB III) = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A); Lärmpegelbereich IV (TB IV) = maßgeblicher Außenlärm 65 – 70 dB(A). In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen

Die o.g. DIN-Vorschriften werden beim Bauamt der Gemeinde 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 Fahrhahnoberkante 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, Holzkohleinsammlungen, 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 Tötungsverbotes besonders 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.

Bei Arbeiten an vorhandenen Gebäuden (Abriss, Umbau, Renovierungen) sind diese unmittelbar vor den Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter auf potenziell vorhandene Fledermausindividuen zu überprüfen. Werden im Rahmen dieser Überprüfung Hinweise auf vorkommende Individuen gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Begehung ist zu protokollieren und der Nachweis der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Vorzugsweise finden Arbeiten am Gebäude im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenstubenzeit abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe noch ausreichend mobil, selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt, sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionstüchtige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach der nachgewiesenen Quartiernutzung.