



Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

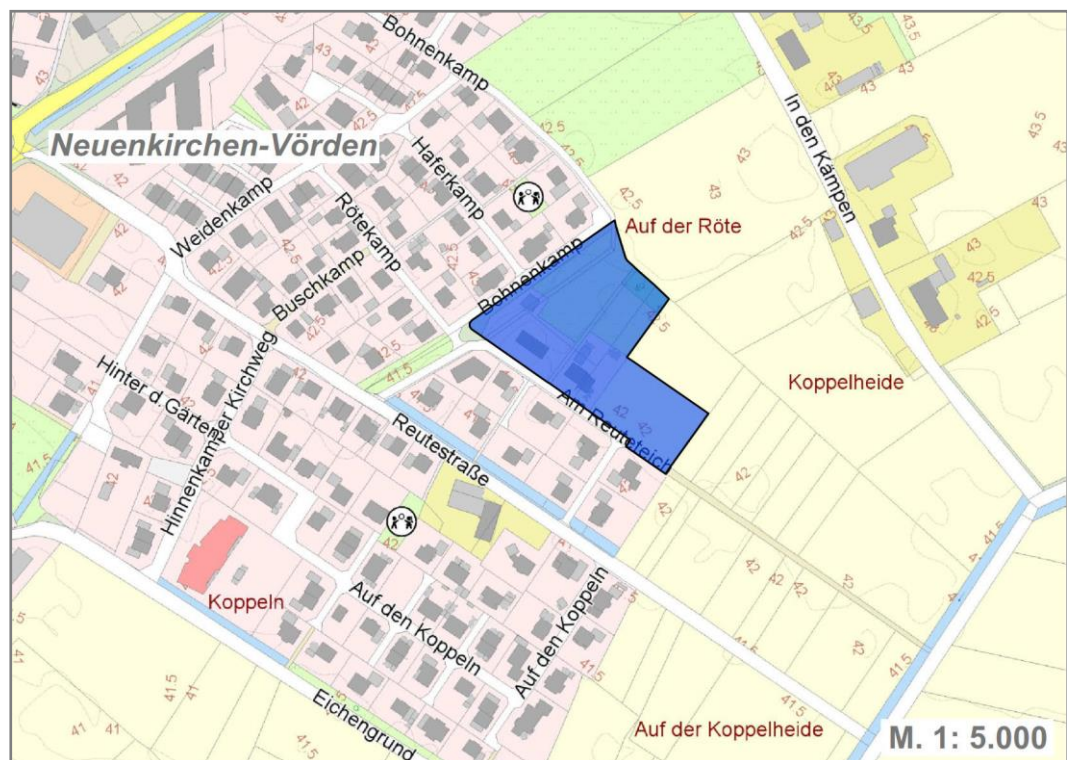
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 69 „Auf der Röte“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- Satzung -

Textliche Festsetzungen



ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind im **WA 1** und im **WA 2** maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung / Grund- und Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 19 Abs. 3 und 20 Abs. 2 BauNVO)

Maßgebend für die Ermittlung der Grund- und Geschossflächenzahlen ist die Fläche der Baugrundstücke abzüglich der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB.

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

Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im WA 1 und WA 2 nicht höher als 0,3 m über der Oberkante Mitte fertiger erschließender Straße (*Am Reuteteich*) in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse) liegen.

Traufhöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf im WA 1 und WA 2 die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.

Bei Gebäuden, die mit einem Staffelgeschoss errichtet werden (toskanischer Baustil), stellt die Traufhöhe die Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der obersten Dachhaut, dar.

Firsthöhe

Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf im WA 1 und WA 2 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

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie zu der privaten Grünfläche mit festgesetzter **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung** und zu den privaten Grünflächen **PG 1** einen Abstand von 5 m sowie zur privaten Grünfläche **PG 2** einen Abstand von 1 m einzuhalten haben beziehungsweise der Bereich entsprechend freizuhalten ist.

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze (5 m) im **WA 2** sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Stellplätze sind jedoch in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze (5 m) im **WA 2** zulässig.

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind dagegen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.

7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze entsprechend DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

In einem Abstand von bis zu 5 m zur Grünfläche mit Erhaltungsgebot sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung unzulässig.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der privaten Grünflächen sind teilweise Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen vorgesehen. Die Pflanzungen erfolgen gemäß der nachfolgenden Maßgaben. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Pflanzflächen mit der Bezeichnung PG1 sind als 5-6-reihige Strauch-Baumhecken mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m und einem beidseitigen Saumstreifen von mindestens 1 m anzulegen. Die Pflanzenauswahl erfolgt aus nachfolgender Pflanzliste:

Name dt.	Name bot.
Baumarten, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 80-120	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Gemeiner Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Die Pflanzfläche PG2 ist als mindestens 2 m breite Hecke (Schnitt- oder Wildhecke) auszugestalten. Für die Anlage einer Schnitthecke ist die Verwendung der Laubholzarten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) vorgeschrieben. Sollte die Anlage einer freiwachsenden Hecke erfolgen, sind standortheimische Laubgehölzarten (siehe Pflanzliste oben) in einer Pflanzqualität 3j. v.S., 80 – 120 zu verwenden.

In einem Abstand von bis zu 5 m zu den Flächen PG1 bzw. 1 m zu PG2 sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 und 14 BauNVO und jegliche Versiegelung unzulässig.

9. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sowie Stellplätzen durch Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken ist entsprechend des Arbeitsblattes DWA-A 138 abzuleiten.

Der Grundstückseigentümer hat durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Verwallung, Zisternen oder eine Mulde) sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird. Die Versickerungsanlage muss einen Notüberlauf besitzen. Der Notüberlauf ist an den öffentlichen Regewasserkanal anzuschließen.

Der Mindestabstand der jeweiligen Versickerungsanlagen liegt bei 5 m zu Flächen mit Erhaltungsgebot und den Pflanzflächen PG1; zur Heckenpflanzung PG2 ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

3. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, Bauamt, Küsterstraße 4, 49434 Neuenkirchen-Vörden eingesehen werden.

4. Bodenfunde:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren – z. B. Versteinerungen –, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Vechta (Amt für Bauordnung und Immissionschutz, Ravensberger Str. 20, 49377 Vechta, Tel. 04441 898-0) 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 vier 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.

5. Altablagerungen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Vechta) zu benachrichtigen.

6. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

7. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Vörden, Zone III A. Das Arbeitsblatt DVGW – W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ 1. Teil Schutzgebiete für Grundwasser für die Schutzzone III A ist zu beachten und zu berücksichtigen. Zum Schutz des Grundwassers sind die Verbotsbestimmungen der jeweiligen Rechtsordnung anzuwenden. Die entsprechenden Schutzvorkehrungen sind auch in fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebieten (Einzugsbereich einer Trinkwasserfassung) zu beachten. Während der Baumaßnahme ist sicherzustellen, dass keine Öl- und Treibstoffverluste von eingesetzten Maschinen und Fahrzeugen den Untergrund verunreinigen. Dementsprechend sind Fahrzeuge auf befestigten Flächen abzustellen. Benötigte Öl- und Treibstoffmengen sind überdacht und in Auffangwannen zu lagern. Ölbindemittel sind aus Vorsorgegründen bereitzuhalten. Bautoiletten müssen mit dichten Fäkalienbehältern ausgestattet sein.

Bei der Planung und Ausführung von Abwasserleitungen und Schachtbauwerken ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sowie die Verlegerichtlinien der Rohrhersteller einzuhalten. Insbesondere Vorrichtungen für die Dichtheitsprüfungen während des Betriebes sind zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist ein Entwässerungsplan mit Angaben zu den gewählten Rohrmaterialien und -verbindungen sowie den sowie den vorgesehenen Inspektionen und Dichtheitsprüfungen vorzulegen. Arbeitsräume sind zu verfüllen, so dass eine dichte Schicht aus bindigem Material den direkten Zufluss von Oberflächenwasser in den Untergrund verhindert. Verfüllte Arbeitsräume dürfen nicht zur Versickerung genutzt werden.

Stellplätze für LKW und öffentliche Parkplätze sind weitgehend flüssigkeitsdicht herzustellen. Geeignet sind Betondecken, Deckschichten aus Heißbitumen, Pflaster und Plattenbeläge mit enger Fugenausbildung. Das Oberflächenwasser muss gesammelt und aus dem Schutzgebiet herausgeleitet werden. Private PKW-Stellplätze in den Wohngebieten, die beaufsichtigt werden und einen geringen Belegungswechsel aufweisen, dürfen wasserdurchlässig hergestellt werden.

Bei dem Bau von Straßen im Wassergewinnungsgebiet gibt es die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RistWag) die Dichtung des Untergrundes und somit gezielte Baumaßnahmen zum Schutz des Grundwassers bindend an. Ebenfalls ist die Wasserschutzgebietsverordnung gemäß ihren Auflagen einzuhalten.“

8. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeit sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
9. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.
10. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE Netz GmbH. Diese Versorgungsleitungen und/oder Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet. Sollte sich durch die weiterführende Planung die Notwendigkeit einer Anpassung der betreffenden Versorgungsleitungen und/oder Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassung bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE Netz GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE Netz GmbH haben einer anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.
11. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten den Verlauf der Versorgungseinrichtungen mithilfe der planauskunft.rzosnabrueck@westnetz.de zu beziehen oder gegebenenfalls mit dem Netzbetrieb der Westnetz GmbH in Sulingen in Verbindung zu setzen. Die Westnetz GmbH behält sich Änderungen und Erweiterungen der Versorgungsleitungen unter Hinweis auf die §§ 13, 30, 31 und 32 BauGB vor.
12. **Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen:**
Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang

Oktober bis Ende Februar zu legen. Anderenfalls ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Zudem ist im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 02.06.2020
Lh/Su/Mi-409.012

.....
(Der Bearbeiter)

