

LGLN
 LGLN - Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 Katasteramt Vechta
 Neuer Markt 14
 49377 Vechta
 Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69
 katasteramt-vec@lgn.niedersachsen.de

L4 - 34/2020
 Gemarkung Hörsten
 Flur 16

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Eingeschränktes Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 6,0 Baumassenzahl
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 69m ü. NHN Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß (ü. NHN= über Normalhöhennull)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 a Abweichende Bauweise
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
 unterirdische Leitung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserfläche
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sonstige Planzeichen**
 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 L_{EX} = 69,5/54,5 dB(A) tags/nachts Emissionskontingente in dB(A)/m² tags/nachts
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

(1) **Art der Nutzung**
 1.1 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Handwerksbetriebe und produzierende Betriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung und Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsfächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist.
 1.2 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind gewerbliche Tierhaltungsanlagen nicht zulässig.
 1.3 Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Windenergieanlagen nicht zulässig.
 1.4 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 9 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

(2) **Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen/Flächenbezogene Schallleistungspegel**
 Ergänzung nach Schallschutzgutachten

(3) **Höhe baulicher Anlagen**
 Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über NHN zulässig. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und Normalhöhennull. Diese Höhe kann für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden.

(4) **Bauweise**
 In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise. Abweichend sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(5) **Oberflächenentwässerung**
 Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch entsprechende bauliche oder technische Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern oder zurückzuhalten. Die dazu erforderlichen Untersuchungen, Berechnungen und Maßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen und durchzuführen.

(6) **Gründornerische Festsetzungen**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Eingrünung als Baum-Strauch-Pflanzung mit standorttypischen Gehölzen vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzfläche sind in einem Abstand von ca. 15 m Bäume als Hochstämme mit mind. 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen. Dazwischen sind Sträucher/Heister in der Mindestpflanzqualität von 60-80 cm Höhe zu pflanzen. Die Pflanzung ist mind. dreireihig, lochversetzt und mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m vorzunehmen. Die Hecke ist spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Vegetationsperiode anzulegen.
 Vorschläge zur Gehölzauswahl enthält die folgende Liste:

Baumarten		Straucharten	
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Hartriegel	<i>Corylus sanguinea</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Grün-Weide	<i>Salix cinerea</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Holz-Äpfel	<i>Malus sylvestris</i>		
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>		
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>		
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>		
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>		

Für die Pflanzung ist sowohl eine einjährige Fertigstellungspflege als auch eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

gezeichnet:	U. E.	U. E.	M. Witting		
Projektleiter:	M. Meier	M. Meier	M. Meier		
Projektbearbeiter:	I. Rehfeld	I. Rehfeld	I. Rehfeld		
Datum:	17.02.2020	01.09.2020	16.09.2020		

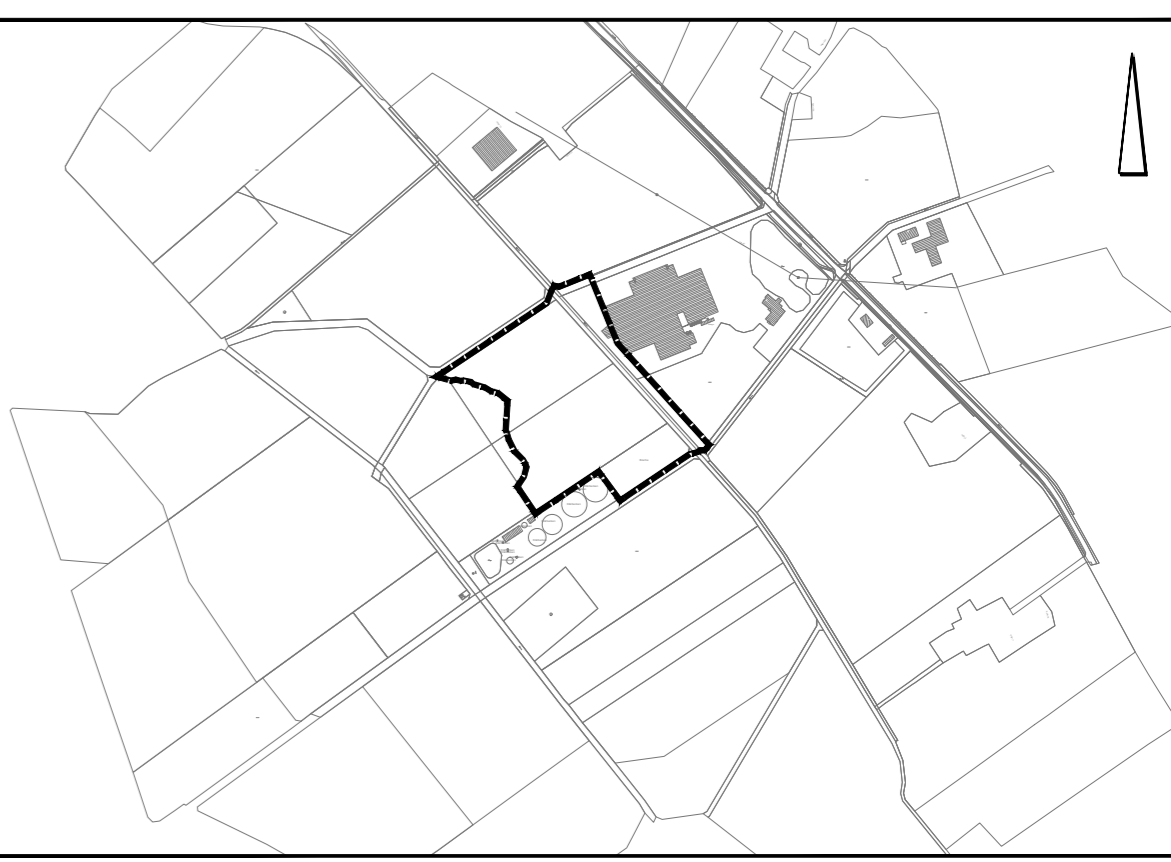
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKOmVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244)
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Hinweise

- Für die Einleitung der anfallenden Oberflächenabflüsse aus dem Plangebiet in das Gewässer II. Ordnung, Vördener Aue und den Straßenseitengraben des Hörstener Schulweges, Gewässer III. Ordnung, sind wasserrechtliche Erlaubnisse gem. §§ 8, 9, 10 NWG einzuholen. Für Baumaßnahmen am Gewässer, wie z.B. Einbau von Durchlässen an Straßenkreuzungen, Gewässerbaumaßnahmen etc. sind wasserrechtliche Genehmigungen gem. § 57 NWG erforderlich. Oberflächenwässer aus Gewerbe-/ Industriegebieten sind vor der Einleitung in ein Gewässer einer Behandlung zu unterziehen. Die Rückhalteanlagen sind deshalb ggf. mit Absetzbecken und schwimmender Tauchwand sowie einer Abdichtung zum Schutz des anstehenden Grundwassers vor Kontamination auszustatten.
- Von der Bundesautobahn A 1 und der Landesstraße L 76 gehen verkehrliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber den Trägern der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem 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 oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.
 Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Erdarbeiten 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 Arbeit gestattet.
- Sollten sich bei Erdarbeiten oder bei Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Abfallvergrabungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
- Die Vorschriften über den besonderen Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (besonderer Artenschutz) sind unmittelbar gültig und auch auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans anzuwenden. Die im Zuge des Bauleitplanverfahrens vorgenommene vorausschauende Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit entbindet nicht von der Einhaltung der Vorschriften im konkreten Einzelfall.
 Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen ist der Bau bzw. die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar vorzunehmen.
 Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung soll zeitnah vor Gehölzfällungen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Durchführung der Gehölzfällung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.
 Zur Vermeidung von Anlockeffekten für Insekten und deren Fressfeinde wie Fledermäuse ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 3.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen.
- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 58 Neufassung werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 58 und Nr. 28 im Überschneidungsbereich außer Kraft gesetzt.
- Die der Planung zugrunde liegenden DIN Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Neuenkirchen Vörden während der Dienstzeiten eingesehen werden.

**Gemeinde
 Neuenkirchen-Vörden
 Landkreis Vechta**

**Bebauungsplan Nr. 58 -
 Neufassung
 "Industriegebiet südöstlich der Autobahnauffahrt
 Neuenkirchen-Vörden, Teil 2"**



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

September 2020 Vorentwurf M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
 Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
 Escherweg 1 26121 Oldenburg
 Telefon 0441 97174-0
 Telefax 0441 97174-73
 Postfach 3867 26028 Oldenburg
 E-Mail info@nwp-ol.de
 Internet www.nwp-ol.de

