



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauabzugsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 378) in der aktuell gültigen Fassung.

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
  - Flurstücksnummer
  - Wohngebäude mit Hausnummern
  - Wirtschaftsgebäude, Garagen

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
  - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)
- III. USW. Zahl der Vollgeschosse (Hochstmaß)
- 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)
- offene Bauweise: nur Einzelhäuser
  - abgewinkelte Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
  - Einzel- und Doppelhäuser
  - Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (F) Feuerwehr

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Grünflächen
  - Eingrünung mit Fußweg
  - Spielfeld

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
  - Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Regenrückhaltebecken

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft

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)
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
- Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Stg Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)
- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
- (1a) Nutzungsregelungen für die eingeschränkten Gewerbegebiete (gem. § 1 (4) BauNVO)
- a) In den Gewerbegebieten (GEE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente  $L_{eq}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00h bis 22.00h) noch nachts (22.00h bis 06.00h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- b) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GEE) die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GEE) Windenergieanlagen nicht zulässig.
- d) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GEE) Störfallbetriebe, d.h. Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV, 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, nicht zulässig.
- (1b) Nutzungsregelungen für die Mischgebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (5) und (6)) sowie §§ 4 und 6 BauNVO
- Die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 8 (Vergnügungstätten) sind in den Mischgebieten (MI) nicht zulässig. Vergnügungstätten sind nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig.
- (1c) Nutzungsregelungen für die allgemeinen Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (6), § 1 (9) sowie § 4 BauNVO)
- Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den WA-Gebieten 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 in den WA-Gebieten 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 (Gemeindefußboden, GEE-, MI- und WA-Gebiete)
- 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 (Grundstückssache) liegen.
- b) Traufhöhe (nur WA-Gebiete)
- Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufstehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten.

- c) Firsthöhe (Gemeindefußfläche, GEE-, MI- und WA-Gebiete)
- Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Firsthöhe der Gebäude die folgenden Maße nicht überschreiten:
- In den WA-1- und WA-2-Gebieten: bei einer Traufhöhe bis 4,5 m = 9,5 m; bei einer Traufhöhe über 4,5 m = 8,5 m.
  - In den WA-3- und WA-4-Gebieten: 10,0 m; eine Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt.
  - In den MI-Gebieten und der Gemeindefußfläche: 12,0 m; eine Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt.
  - In den GEE-Gebieten: 15,0 m; eine Traufhöhe wird hier nicht festgesetzt.
- d) Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächen (nur WA- und MI-Gebiete) dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden.

- (1) 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 6 Wohnungen zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA-4) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 8 Wohnungen zulässig.

- (2) Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)
- Überdachte Stellplätze (Garagen und Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0m 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 1,0m 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. 23 BauGB).
- Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO) haben zu öffentlichen Grundflächen und zu Flächen für die Landwirtschaft einen Mindestabstand von 1,0m einzuhalten.

- (3) Grundstückszufahrten in den WA-Gebieten
- a) im gesamten Plangebiet § 9 Wohngebäude nur eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5,0m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche von maximal 3,5m zulässig.
- b) Für Wohngebäude in den WA-2-, WA-3- und WA-4-Gebieten sind zusätzliche Grundstückszufahrten zu der erschließenden Verkehrsfläche im Einvernehmen der Gemeinde zulässig. In Einzelfällen können für a) und b) begründete Ausnahmen zugelassen werden.

- (1) 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-Äpfel (Malus sylvestris)
  - Zitrus-Fleppel (Prunus tremula)
  - Vogel-Kirsche (Prunus avium)
  - Stiel-Eiche (Quercus robur)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Pflaumen- und Zwetschenarten:**
- Althaus Reneklode; Nancy-Mirabelle; Bühler Frühzwetsche; The Czár; Große, grüne Reneklode; Wangenheim Frühzwetsche; Hauszwetsche; Zimmer Frühzwetsche

- Apfelsorten:**
- Alkmene, Krüger's Dickstel; Finkenwerder Prinzenapfel; Landsberger Renette; Geheimrat Oldenburg; Manlet; Gloster, Melrose; Jamba; Goldparäne; Ontario; Gravensteiner; Roter o. grüner Boskoop; Ingrid Marie; Rote Sternrenette; Schöner aus Boskoop; James Grieve; Summered; Jakob; Lebel; Stark Earliest; Jonagold; Welser Klaräpfel

- Birnenarten:**
- Alexander; Lucas; Gräfin v. Paris; Clapps Liebling; Conference; Köstliche von Chameau; Vereinsdechant; Williams Christ
- Südkirschenarten:**
- Büthers Rote Knorpelkirsche; Regina; Kassins Frühe; Donissens Gelbe; Große Prinzessin; Schneiders späte Knorpelkirsche; Hedelfinger Reisenkirsche
- Sauerkirschenarten:**
- Koroser 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 überwegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den Überschreitungsbereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nennbare 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 Bepflanzungen, 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 ausgetübt wird.

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlackensowie 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 zu sorgen, 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 Bauschirmung (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 an Gebäuden im Oktober bis Anfang November statt. Dann ist die Wochenruhezustand abgeschlossen und die Tiere sind vor der Winterruhe nur ausreichend mobil, selbstständig Ausweichquartiere aufzusuchen.

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

### Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOVG) vom 12.12.2010 (Nds. GVBl. S. 876) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 79 "Hörster Kämpe", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den ..... (SIEGEL) Der Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den ..... Der Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**LGLN**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. L4 - Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den .....  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Oldenburg-Oldenburg  
Katasteramt Vechta - (SIEGEL)

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Neuenkirchen-Vörden, den ..... Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den ..... Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 79 "Hörster Kämpe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen-Vörden, den ..... Der Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder Formvorschriften über den Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbedachtlich.

Neuenkirchen-Vörden, den ..... Der Bürgermeister



Übersichtskarte M. 1:25.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:	Datum	Zeichen
IPW IVENEUERPLANUNG GmbH Wolfsburger Str. 44 • 48149 Bielefeld 1054407880-0 • Fax: 05047 880-10	2023-01	Gr
	2023-01	Hd
Wallenhorst, 2023-01-27	geprüft	
	freigegeben	

Plat: H:\NEUENKV\22149\1\PLAENE\BP3\plan\_79\_03.dwg(B-Plan)

**Gemeinde Neuenkirchen-Vörden**

**Bebauungsplan Nr. 79**

**"Hörster Kämpe"**

Vorentwurf

Maßstab 1:1.000

Planstatus: 2023-01-27

Spezialstatus: 2023-01-27