

Exposé

Gewerbe in Neuenkirchen-Vörden

**Neue Chancen für Ihr Unternehmen - Gewerbeflächen an
der L 76 / Kreisverkehr Neuenkirchen-Vörden**



FREIE

**GEWERBE
FLÄCHEN**

Gemeinde
Neuenkirchen-Vörden

Interesse? **05493/9871-61**
www.neuenkirchen-voerden.de/gewerbe

... doppelt gut!

Objekt-Nr. OM-435975

Gewerbe

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

49434 Neuenkirchen-Vörden
Niedersachsen
Deutschland

Grundstücksfläche	14.500,00 m ²
-------------------	--------------------------

Übernahme	Nach Vereinbarung
-----------	-------------------

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Gemeinde Neuenkirchen-Vörden bietet in exponierter Schaufensterlage an der Landesstraße L 76 attraktive Gewerbeflächen mit einer Gesamtgröße von bis zu ca. 14.500 m² an. Die Flächen befinden sich direkt an einem neu errichteten Kreisverkehrsplatz und profitieren damit von einer sehr guten Erreichbarkeit und hervorragenden Sichtbeziehungen.

Die angebotene Gewerbefläche ist flexibel zuschneidbar und kann bei Bedarf in mehrere Teilflächen aufgeteilt werden. Somit eignet sich der Standort sowohl für einzelne größere Ansiedlungen als auch für mehrere mittelständische Betriebe. Die planungsrechtliche Grundlage bildet der Bebauungsplan № 79 der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden, der das Gebiet als Gewerbegebiet festsetzt. Ergänzend stehen im Umfeld zudem Mischgebietsflächen zur Verfügung, die eine vielfältige Nutzungsmischung ermöglichen.

Interessierte Unternehmen und Investoren sind herzlich eingeladen, mit der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden Kontakt aufzunehmen. Gerne informieren wir Sie über die konkreten Zuschnittsmöglichkeiten, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und die weiteren Entwicklungsperspektiven am Standort.

Lage

Die Gewerbeflächen befinden sich direkt an der Landesstraße L 76 in Neuenkirchen-Vörden, in unmittelbarer Lage zu einem neu errichteten Kreisverkehrsplatz. Die Autobahn A 1 (Anschlussstelle 67a Neuenkirchen-Vörden) ist nur ca. 1,5 km entfernt und damit äußerst schnell erreichbar. Dadurch besteht eine optimale Anbindung in Richtung Bremen, Osnabrück sowie in das Ruhrgebiet und nach Hamburg.

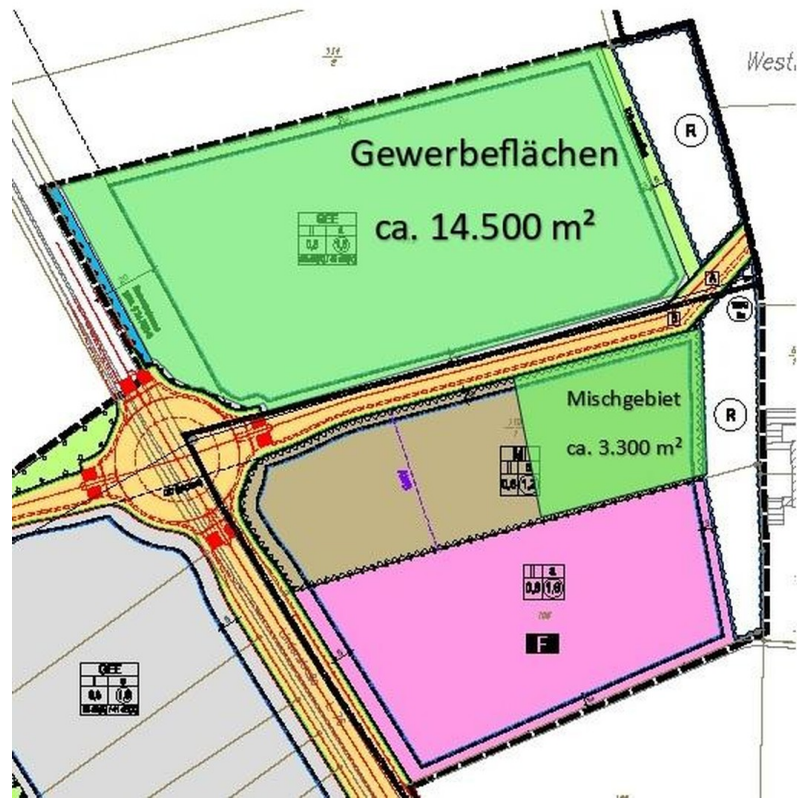
In unmittelbarer Nähe liegt zudem der Niedersachsenpark, einer der größten interkommunalen Gewerbe- und Industrieparks in Niedersachsen. Der Niedersachsenpark hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Logistik- und Unternehmensstandort entwickelt und bietet eine moderne Infrastruktur, ein starkes Unternehmensumfeld und kurze Wege zu wichtigen Verkehrsachsen. Von der Nähe zum Niedersachsenpark profitieren ansiedlungswillige Unternehmen durch Synergieeffekte, vorhandene Dienstleistungsstrukturen und die hohe Bekanntheit des Standorts.

Die Kombination aus Schaufensterlage an der L 76, der schnellen Anbindung an die A 1 und der Nähe zum Niedersachsenpark macht den Standort besonders attraktiv für produzierendes Gewerbe, Logistik, Handwerk, Dienstleistungen und weitere gewerbliche Nutzungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



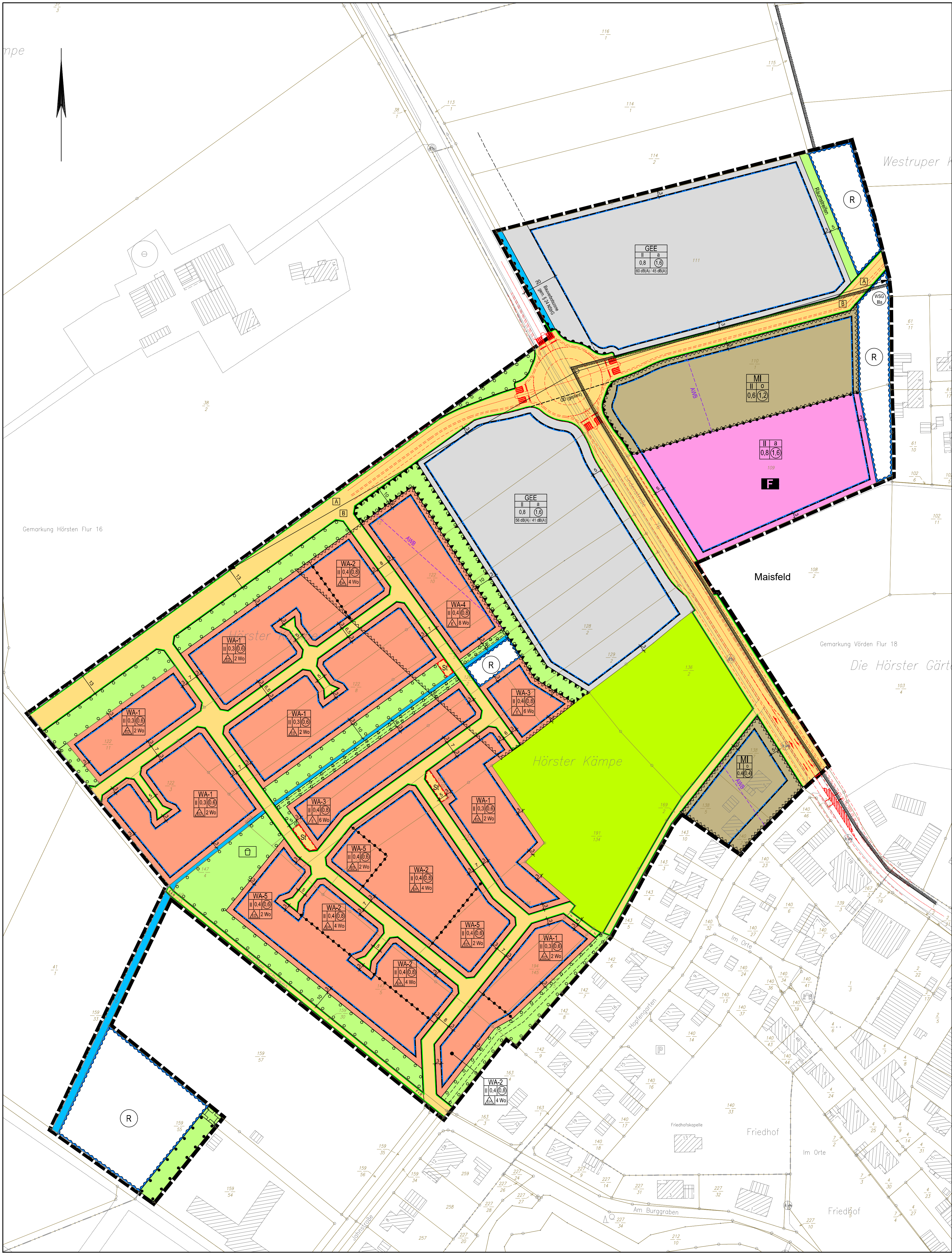
freie Grundstücke



Übersicht

Exposé - Anhänge

1. Bebauungsplan № 79



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeicherverordnung in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben	
	Gemarkungsgrenze
	Flurgrenze
	Flurstück bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
	Flurstücknummer
	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)	
	Allgemeine Wohngebiete
	Mischgebiete
	Eingeschränktes Gewerbegebiete
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	
I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4	Grundflächenzahl
2,0	maximale Wohneinheiten
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser
	nur Einzelhäuser und Hausgruppen
	abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der MBO u
	Baugrenze
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr
4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr
6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Fuß- und Radweg
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
	öffentliche Grünflächen
	Eingrünung mit Fußweg
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)
	Regenrückhaltebecken
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	Wasserschutzgebiete mit Schutzzone
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)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
15. Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
	Stellplätze
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
	Mit Fahrricht zugunsten der Gemeinde (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	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)
Planzeichen ergänzend zur Planzeicherverordnung	
60dB(A) / 45dB(A)	Emissionskontingent L_{eq} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m
	Schallschutz von Schlafräumen, sh. textl. Festsetzung (7b)
	Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche), sh. textl. Festsetzung (7b)
	Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor
Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)	
	Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 24 Abs. 1 NSRG)

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 "Geräuschkontingenterierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 bis 22.00h) noch nachts (22.00 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) 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.
c) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GEE) Windenergieanlagen nicht zulässig.
d) Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GEE) Störfallbetriebe, d.h. Anlagen, die der Störfall-Verordnung (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 (Vergnügungstätigkeiten) sind in den Mischgebieten (M) nicht zulässig; Vergnügungstätigkeiten sind nach § 6 (3) BauNVO auch 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 (Gemeindefußfläche, GEE-, MI- und WA-Gebiete)
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,3 m über der Oberkante Mitte fertig erschließender Straße in Höhe des Schnittpunktes der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstückes (Grundstücksscheitellinie) 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, WA-2 u. WA-5-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.
(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 4 Wohnungen oder in Hausgruppen je Reihenhäuser maximal 1 Wohnung zulässig. In einer Hausgruppe sind maximal 4 Reihenhäuser 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.
In den allgemeinen Wohngebieten (WA-5) sind pro Wohngebäude in Einzelhäusern maximal 2 Wohnungen, in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
(4) Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)
Überdeckte 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 überdeckte Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO) haben zu öffentlichen Grünflächen und zu Flächen für die Landwirtschaft einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
(5) Grundstückszufahrten in den WA-Gebieten
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 Haushalte eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche von maximal 5,0 m 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 zugewiesen 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:
Pflanzen- und Zwetschensorten:
Althaus Renekunde,
Nancy-Marabelle,
Bühler Frühzweiche, The Czar,
Große, grüne Renekunde, Wangenheims Frühzweiche,
Kauzweiche,
Zimmer Frühzweiche
Apfelsorten:
Alkmene, Kröger's Dickstiel,
Prinzenwälder Prinzenapfel, Landsberger Renette,
Gehrmann Oldenburg, Marlet,
Gloster, Melrose, Jamba,
Goldparade, Ontario,
Gravensteiner, Roter o. grüner Boskoop, Ingrid Marie,
Rote Sternrenette,
Schöner aus Boskoop,
James Grieve, Summered,
Jakob Lebel, Stark Earliest,
Jonagold, Weißer Klarapfel
Südkirschenorten:
Butters Rote Knappeklische, Regina, Kassins Frühe,
Ossensers Gelbe,
Große Prinzenrin,
Schneiders süße Knappeklische,
Hedelfinger Rosenkirsche
Apfelsorten:
Alkmene, Kröger's Dickstiel,
Prinzenwälder Prinzenapfel, Landsberger Renette,
Gehrmann Oldenburg, Marlet,
Gloster, Melrose, Jamba,
Goldparade, Ontario,
Gravensteiner, Roter o. grüner Boskoop, Ingrid Marie,
Rote Sternrenette,
Schöner aus Boskoop,
James Grieve, Summered,
Jakob Lebel, Stark Earliest,
Jonagold, Weißer Klarapfel
Südkirschenorten:
Butters Rote Knappeklische, Regina, Kassins Frühe,
Ossensers Gelbe,
Große Prinzenrin,
Schneiders süße Knappeklische,
Hedelfinger Rosenkirsche
(7a) Emissionskontingente (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die, die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06.00 bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 06.00 h) überschreiten.
Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{eq, zusa}$ in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende	7	7
A	240	75	7	7
B	75	240	10	10

Koordinaten des Referenzpunktes UTM, ETRS89: Rechtswert: x = 32438370; Hochwert: y = 5815220
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsarten je Richtungssektor $k_{L_{eq}}$ durch $k_{L_{eq}} + k_{L_{eq, zusa}}$ zu ersetzen ist.
(7b) Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109
Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w, ext}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenbauteile zu legen, die sich aus der Anlage 5.1 der schalltechnischen Untersuchung (ZECH Ingenieurgesellschaft, Lingen April 2023) gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{a, ext}$ in dB
III	65
IV	70
V	75

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenelementen bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

- Schallschutz von Schlafräumen
Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen in Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schalldämmende, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Befüllung über ausreichend abgeschirmte Fassadenfenster mit entsprechenden Einzelanzweilen über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.
- Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschützende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallschützenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) in Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallschützenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schallschallschützenden Orientierungswertes des Bebauungsplans 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.
Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schallschallschützenden Einzelanzweilen über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.
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 Baugebieten, Einfriedungen und Befestigungsflächen mit einer Höhe von über 0,8 m über der Fahrbahnkante wird hingewiesen. Eine Befestigungsfläche 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 ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.
Im Vorfeld jeglicher Bau- und Erschließungsarbeiten muss durch ein entsprechendes Raster von Suchschnitten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Denkmäler vorhanden sind.
- Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befundlage und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angefragten Bereiche sind exemplarisch zu schneiden. Bodenprofile anzulegen. In befürchteten Flächen ist zudem ein Geoprint anzulegen, dessen Größe etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.
- Abhängig von diesem Untersuchungsergebnis ist ggf. eine fach- und sachgerechte archäologische Ausgrabung notwendig, deren Umfang und Dauer von der Befund-situation abhängig ist.
- Die entstehenden Kosten für die Voruntersuchungen und ggf. notwendigen Ausgrabungen können nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen werden.
- Der Vorhabenträger hat sich frühzeitig mit den Denkmalbehörden in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen abzusprechen.
Grundsätzlich gilt: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. u. f. kühlschützende Bodenränder (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Melderpflicht ist der Finder, der Leiter der Arbeit oder der Unternehmer. Bodenränder und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Wochen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Es sind die artschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsverfahren (also auch bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Erfüllung der artschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung über folgende Maßnahmen abgewendet werden kann:
Notwendige Baumaßnahmen und das Beseitigen von Gehölzen sind, in Anlehnung an § 39 Abs. 5 BNatSchG, innerhalb des Zeitraumes vom 16. November bis zum 28. Februar durchzuführen. Sofern Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm betroffen sind, sind diese im Vorfeld der Fallarbeiten durch eine fachkundige Person im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen oder Lebensstadien aus der Artgruppe der Fledermäuse zu begutachten. Beim Fund oder Nachweis von Individuen oder Lebensstadien ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/ Zeilnagern) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.
Die erste Inanspruchnahme des Bodens und die sonstige Baufeldränder (Abschneiden von Oberboden, Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen) kann innerhalb des Zeitraumes vom 01. August bis zum 28. Februar erfolgen.
Sollten diese Maßnahmen außerhalb der vorgenannten Zeiträume erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z. B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern sowie auf eventuellen Besatz mit Individuen der Artgruppe der Fledermäuse zu überprüfen. Von den zeitlichen Beschränkungen kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern oder Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
Auf eine nächtliche Beleuchtung der innerhalb des Plangebietes gelegenen linearen Gehölzstrukturen (direktes Anstrahlen) ist dauerhaft zu verzichten. Grundständig sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Abschirmung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone IIA des Wasserschutzgebietes Vöden. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung von 1992 zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RStWAG zu beachten.
Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes):
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Heilztlagerung ist nicht zulässig. Die Versorgung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
Eigentankanlagen sind nicht zulässig.
2. Verbot über Versenken von Abwasser und des von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverleerung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerichteten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränktem Anwendungsverbot oder vollständigem Anwendungsverbot (W-Auflage): sh. Pflanzenschutzanwendungsverordnung vom 27.07.1988.
5. Verbot über die Verwendung von wassergefährdenden auswaschbaren Materialien zur Hofbefestigung, zum Straßen-, Wege- oder Wasserbau.
6. Verbot von Erdauflösungen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdauflösungen und Erdauflösungen von mehr als 3,0 m Tiefe, die räumlich und zeitlich eng begrenzt sind, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Bohrungen für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichpumpen sowie Wärmepumpen mit Erdsonden
Sofern im Zuge von zukünftigen Bauarbeiten Grundwasserhaltungen erforderlich sind, so ist zu berücksichtigen, dass ab einer täglichen Fördermenge von 10m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der „Unteren Wasserbehörde“ des Landkreises Vechta zu beantragen ist.
Von der Landesstraße 76 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissions-schutzes geltend gemacht werden.
- Innerhalb der Bauverbotszone nördlich des Kreisverkehrplatzes sind bauliche Anlagen gem. § 24 NSRG z. B. Garagen, Carports, Gartenhäuser etc. nicht zulässig.
- Baugrundstücke, die im Bereich nördlich des Kreisverkehrplatzes unmittelbar an der Landesstraße 76 angrenzen, sind entlang der Straßenbegrenzungslinie mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stelle der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2-3) MBO, § 33 StVO).

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGVO) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden seinen Bebauungsplan Nr. 79 "Hörster Kämpen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Neuenkirchen-Vörden, den 18.06.2024 (SIEGEL) Der Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Vörden, Flur 18
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © Januar 2023
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
Katasteramt Vechta, Neuer Markt 14, 49377 Vechta
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.01.2023).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Vechta,
Geschäftsnachweis: L4-12/2023
LGN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg
(Dienstesiegel)
Katasteramt Vechta - Neuer Markt 14, 49377 Vechta

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 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 07.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
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 18.06.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 79 "Hörster Kämpen" 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 Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gemäß § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.
Neuenkirchen-Vörden, den Der Bürgermeister

Übersichtskarte M: 1:25.000 © OpenStreetMap/Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	IPW INGENIEURPLANUNG GMBH & CO. KG Hauptstraße 10-12, 49124 Vechta Tel: 04474/7880-0 Fax: 04474/7880-10 gez. pps Desmarowitz	bearbeitet 06.2024 gezeichnet 06.2024 geprüft 06.2024 freigegeben 06.2024	Datum Zeichen Gr Hd Dw

Wallenhorst, 18.06.2024

Plat: H:\NEUKN\VZ11491\PLAENE\Bsp_bplan-79_06_Ur-Abschrift.dwg (Abschrift)

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bebauungsplan Nr. 79

"Hörster Kämpen"

ABSCHRIFT

Maßstab: 1:1.000