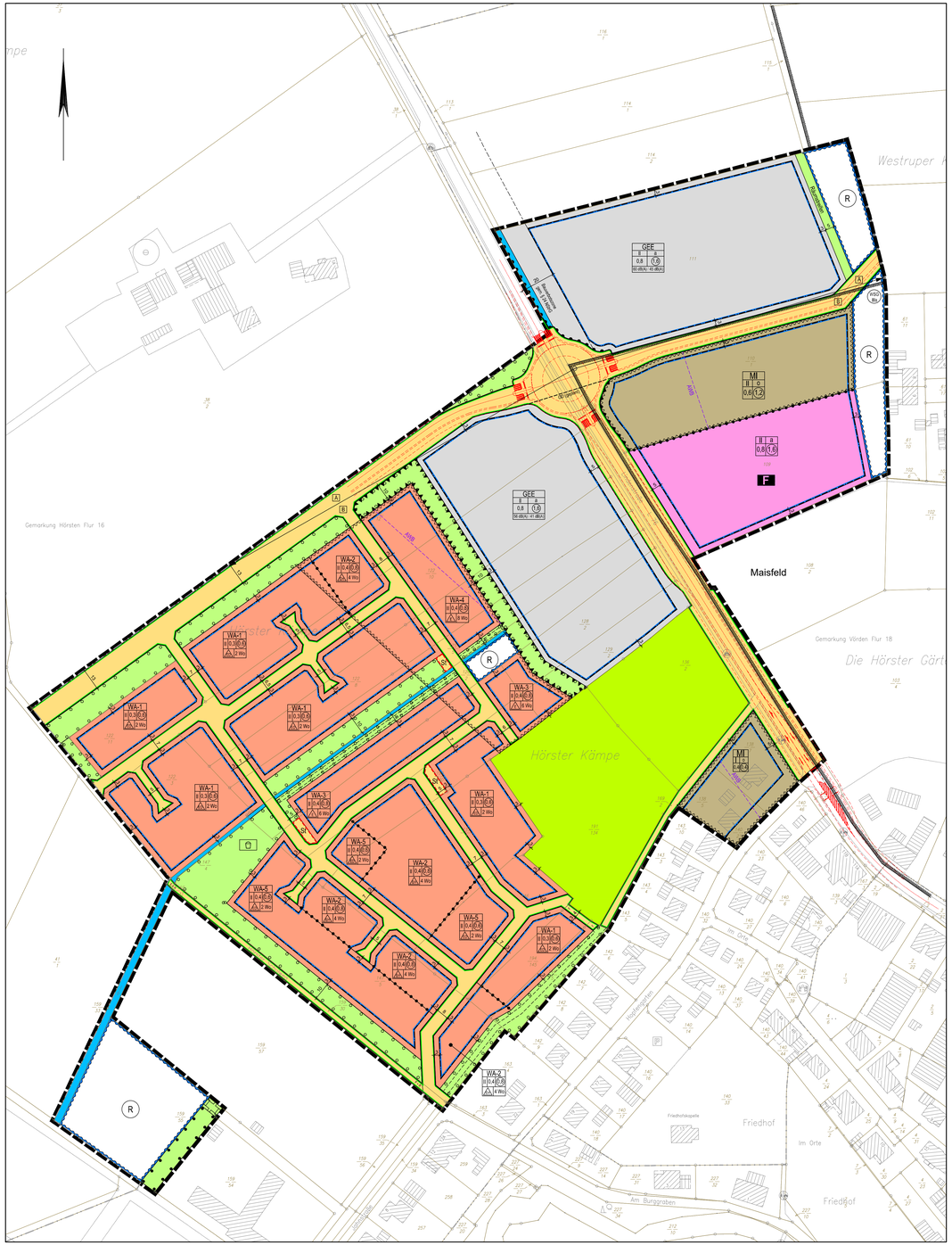


Planzeichenerklärung

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

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 32/3 Flurstücksnummer
- 20 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)

- I, II usw. – 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)

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser
- ED – nur Einzelhäuser und Hausgruppen
- a – abweichende Bauweise; Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze

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 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- F – Feuerwehr

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- F + R – Fuß- und Radweg
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Eingrünung mit Fußweg

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
- R – Regenrückhaltebecken
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- WSG-Bu – 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)
- St – 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 Fahrrecht 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 Planzeichenverordnung

- 60dB(A) / 45dB(A) – Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) tags / nachts in dB(A)/m²
- Schallschutz von Schlafräumen, sh. textl. Festsetzung (7b)
- AWB – Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche), sh. textl. Festsetzung (7b)
- A – Referenzpunkt mit Winkelbereich der Richtungssektoren Richtungssektor

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Bauverbotszone, 20 m vom Fahrbahnrand (gem. § 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_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" (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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.
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 (Vergnügungsstätten) sind in den Mischgebieten (MI) nicht zulässig; Vergnügungsstätten 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 (Gemeinbedarfsfläche, 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 (Grundstücksachse) liegen.
b) Traufhöhe (nur WA-Gebiete)
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 (Gemeinbedarfsfläche, 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 Gemeinbedarfsfläche: 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 Reihenhaus 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)
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 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. 25a BauGB).
Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§§ 12 und 14 BauNVO) haben zu öffentlichen Grünflächen und zu Flächen für die Landwirtschaft einen Mindestabstand von 1,0m 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 5,0m 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.

(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:

Pflaumen- und Zwetschensorten:
Althans Reneklode,
Nancy-Mirabelle,
Bühler Frühzwetsche, The Czar,
Große, grüne Reneklode, Wangenheims Frühzwetsche,
Hauszwetsche,
Zimmer Frühzwetsche

Apfelsorten:
Alkmene, Kröger´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

Süßkirschensorten:
Büttners Rote Knorpelkirsche, Regina, Kassins Frühe,
Dönissens Gelbe,
Große Prinzessin,
Schneiders späte Knorpelkirsche,
Hedelfinger Riesenkirsche,

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)

Birnensorten:
Alexander Lucas, Gräfin v. Paris,
Clapps Liebling, Conference
Köstliche von Charneau,
Vereinsdechant, Williams Christ

Sauerkirschensorten:
Konrad Weschel,
Schattenmorelle
Morellenfeuer

(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_{EK} nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente:

Richtungs-sektoren	Winkelbereich in Grad°		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A) (Tag / Nacht)	
	Anfang	Ende		
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 Immissionsorte j in Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ 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 (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges 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 Außenlärmpegel zugrunde 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, 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 Fassadenabschnitten 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 im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis 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 schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmenden Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis 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 Bebauungen, 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 ausgelöst wird.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen, Emissionen, die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entstehen, sind als ortstypisch 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 Denkmalsubstanz vorhanden ist.
- Dabei sind für eine verlässliche Prognose zu Befunddichte und Erhaltungszustand mind. 15% der Fläche zu öffnen. Mind. 10% der angetroffenen Befunde sind exemplarisch zu schneiden, Bodenprofile anzulegen. In befundfreien Flächen ist zudem ein Geoprofil anzulegen, dessen Sohle etwa 1 m unter dem Planum liegen sollte.
- Abhängig von diesen 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 ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch bei Bauantrag). Hinsichtlich der Berücksichtigung des Artenschutzes ist festzuhalten, dass die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach derzeitiger Einschätzung über folgende Maßnahmen abgewendet werden kann:
Notwendige Baumfällarbeiten 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 Fällarbeiten durch eine fledermauskundige Person im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Individuen oder Lebensstätten aus der Artgruppe der Fledermäuse zu begutachten. Beim Fund oder Nachweis von Individuen oder Lebensstätten ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. In Abhängigkeit vom Befund sind in dem Fall dann gegebenenfalls weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Bau-/ Zeitmanagement) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzulegen.
Die erste Inanspruchnahme des Bodens und die sonstige Baufeldräumung (Abschieben 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. Umweltbaugleitung) 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. Grundsätzlich sind die Lichtimmissionen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und die Beleuchtung ist zielgerichtet und möglichst insektenfreundlich zu wählen (z. B. Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, Minimierung von Streulicht, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil).

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebiet Vörden. Zum Schutz des Trinkwassers ist die Schutzgebietsverordnung von 1992 zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RiStWaG zu beachten.
Verbote zum Grundwasserschutz (innerhalb des Wasserschutzgebietes):
1. Verbot jeglicher Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Heizölagerung 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 das von den befestigten Grundstücksflächen abfließenden Wassers über Schluckbrunnen, Sickerschächte, Untergrundverrieselung oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschreiten der pflanzenbedarfsgerechten Düngung.
4. Verbot von Pflanzenschutzmitteln mit Anwendungsbeschränkung, eingeschränkten 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 Erdaufschlüssen und Bodenabbau, durch die die Deckschichten auf Dauer vermindert werden.
7. Verbot von Erdaufgrabungen und Erdaufschlüssen 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 werden, so ist zu berück-sichtigen, 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 Kreisverkehrsplatzes sind bauliche Anlagen gem. § 24 NStrG z. B. Garagen, Carports, Gartenhäuser etc. nicht zulässig.
- Baugrundstücke, die im Bereich nördlich des Kreisverkehrsplatzes unmittelbar an die Landesstraße 76 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten.
- Werbeanlagen sind im Außenbereich ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig und müssen so beschaffen sein, dass sie die Verkehrsteilnehmer und die Sicherheit des Verkehrs nicht gefährden (§ 50 (2+3) NBauO, § 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 (NKomVG) 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 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 Liegenschaftskatasters 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

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

- Katasteramt Vechta - (Dienstsiegel) .....
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 ausgelegen.

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 Kämpe" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

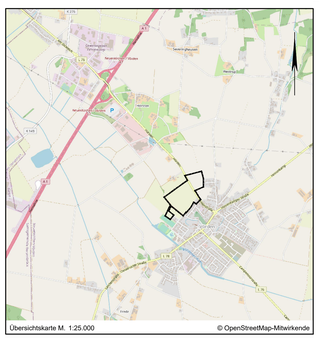
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formschriften gemäß § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes 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:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG Grein & Grahl Partnerschaftsges.mbB Ostfriesenstraße 18 Tel. 05447/3830-0 • Fax05447/3830-99	bearbeitet	06.2024	Gr
	gezeichnet	06.2024	Hd
gez. ppa. Desmarowitz	geprüft	06.2024	Gr
Wallenhorst, 18.06.2024	freigegeben	06.2024	Dw

Pfad: H:\NEUENK-V221491\PLAENE\BP\bp_bplan-79_06_Ur-Abschrift.dwg(Abschrift)

Gemeinde Neuenkirchen-Vörden
Bebauungsplan Nr. 79
"Hörster Kämpe"

ABSCHRIFT | Maßstab 1:1.000

Plotdatum: 2024-06-04 Speicherdatum: 2024-06-03