

RECHTSGRUNDLAGEN – alle in der derzeit gültigen Fassung

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - (NKomVG) - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 368).

Niedersächsische Bauordnung - NBauO - vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 384).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
 - WA** Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
- (0,8)** Geschossflächenzahl
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - II** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 0** offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze**

- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 - PLS II** Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereich II, DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne**
 - Sichtwinkel** (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

25° - 35° Dachneigungen zwischen 25° und 35° zulässig (siehe Gestalterische Festsetzung Nr. 2)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde diese Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften (gestalterische Festsetzungen), in der Sitzung am **29.06.2021** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Kolpingstraße sind bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, folgende Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen:
In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS II) müssen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. R'W.res nach DIN 4109-1:2018-01 - Schallschutz im Hochbau) entsprechend den zugeordneten Lärmpegelbereichen erfüllt werden:

PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 55 - 60 dB(A))

Für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen sind schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau- aufweisen.
- Die Firsthöhe, gemessen zwischen Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden (OKEGFb) und dem höchsten Punkt der außenliegenden Dachhaut, darf 11,20 m nicht überschreiten (Bezugshöhe siehe Festsetzung c1) u. d) des Ursprungsplans).
- Abweichend von Festsetzung c2) des Ursprungsplans darf die Traufenhöhe gemessen von OKEGFb bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der außenliegenden Dachhaut, 7,50 m nicht überschreiten (Bezugshöhe siehe Festsetzung c1) u. d) des Ursprungsplans).
- Abweichend von Festsetzung a) des Ursprungsplans sind je Wohngebäude maximal 12 Wohnungen zulässig.
- Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und etwaigen Feuchtbiotopen ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Ganzjährig zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem die restliche Freimachung des Baufelds ausschließlich außerhalb der Brutzeit (01. März bis 31. Juli), also in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden.
Nach der Baufeldräumung angelegte kurzrasige Scherrasen dürfen jedoch auch in der Zeit vom 01. März bis 31. Juli abgeschoben werden, da hierauf weder Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten noch Vorkommen von Jungvögeln zu erwarten sind.
Hierdurch können der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) sowie erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen weitgehend vermieden werden (Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen während der Bauphase).
- Spezieller Schutz von Vögeln: Beim Umbau und Abriss bestehender Gebäude sind zum Schutz von Gebäudebrütern während der Brutzeit (01. März bis 31. Juli) die Zugänge zu den Gebäuden so zu verschließen, dass keine Vogelarten in den Gebäuden brüten können.
- Spezieller Schutz von Fledermäusen: Im Vorfeld geplanter Umbau- und Abrissarbeiten bestehender Gebäude muss ein Fledermausexperte die Gebäude auf Vorkommen bzw. Quartiersstrukturen untersuchen und ggf. weitere artenschutzfachliche Schutzmaßnahmen bestimmen.
Ferner muss die Beleuchtung des Plangebietes sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) und LED-Lampen mit einem Spektralbereich von 570 – 630 nm und einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Alternativ können auch Leuchtstoffröhren mit dem Farbton „warmwhite“ (max. 3000 Kelvin) verwendet werden. Kugellampen sind nicht zulässig.
- Die sonstigen planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert weiter.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)
- Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift a) des Ursprungsplans sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis maximal 53 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite zulässig.
 - Abweichend von der örtlichen Bauvorschrift c) des Ursprungsplans sind bei den Hauptgebäuden mit einem und zwei Vollgeschossen Dachneigungen zwischen 25° und 35° zulässig.
 - Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.
 - Die sonstigen örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplans gelten unverändert weiter.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister als Ratsvorsitzender

Gemeindedirektorin

Planunterlage **Geschäftszeichen: P 20024**

Kartengrundlage: **Liegenschaftskarte 1:500**
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landkreis: **Osnabrück**
Gemeinde: **Neuenkirchen**
Gemarkung: **Neuenkirchen**
Flur: **3**
Maßstab: **1:500**

Die dieser Planunterlage zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5, geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 21.10.2020)
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.

Angefertigt durch ObvI Jens Alves
Quakenbrück, den

.....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

VERMESSUNGSBÜRO ALVES
OFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSINGENIEURE
Danziger Straße 17 | 49610 Quakenbrück
Tel.: 05431/9431-0 | Fax: 05431/9431-31
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdschicht (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaologie@osnabrueck.de) 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.
- Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 Abs. 2 NStRG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen. Von dieser Festsetzung sind vorhandene hochstammige Bäume ausgenommen.
- Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob auch andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen infrage kommen oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

- Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundsätzlich zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die gemäß DWA-M 553 vorgesehenen Strategien zur Risikominimierung „Ausweichen“, „Widerstehen“ und/oder „Anpassen“ entsprechend der Schutzwürdigkeit der jeweils geplanten baulichen Nutzung zu wählen bzw. zu kombinieren. Ein angemessener Starkregenschutz liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.
- Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit zu bitten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen sind von Hand auszuführen.
- Im Umfeld des Plangebietes bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 (2008-02) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
- Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich bzw. im Bereich von Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk W 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, (Ausgabe 02/2013) zu beachten.
- DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc., auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Neuenkirchen, Alte Poststraße 5 - 7, 49586 Neuenkirchen, zur Einsicht bereitgehalten.

ENDFASSUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 27 „HARENKAMP“ (BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB) - MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMT GEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.09.2020 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 3 BauGB am 01.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) der Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Neuenkirchen, den	Neuenkirchen, den
Gemeindedirektorin	Gemeindedirektorin
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.03.2021 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom 06.04.2021 bis einschl. 07.05.2021 gem. §13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.
Neuenkirchen, den	Neuenkirchen, den
Gemeindedirektorin	Gemeindedirektorin
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Entwurfsbegründung haben vom bis einschl. gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen und Bedenken können nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Neuenkirchen, den
Gemeindedirektorin
Der Rat der Gemeinde hat die Bebauungsplanänderung mit baugestalterischen Festsetzungen - im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom:
Neuenkirchen, den
Gemeindedirektorin

Osnabrück, den 25.01.2021 / 11.06.2021

PLANUNGSBÜRO
Dehling & Twisselmann
Spindelstraße 27 | 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35