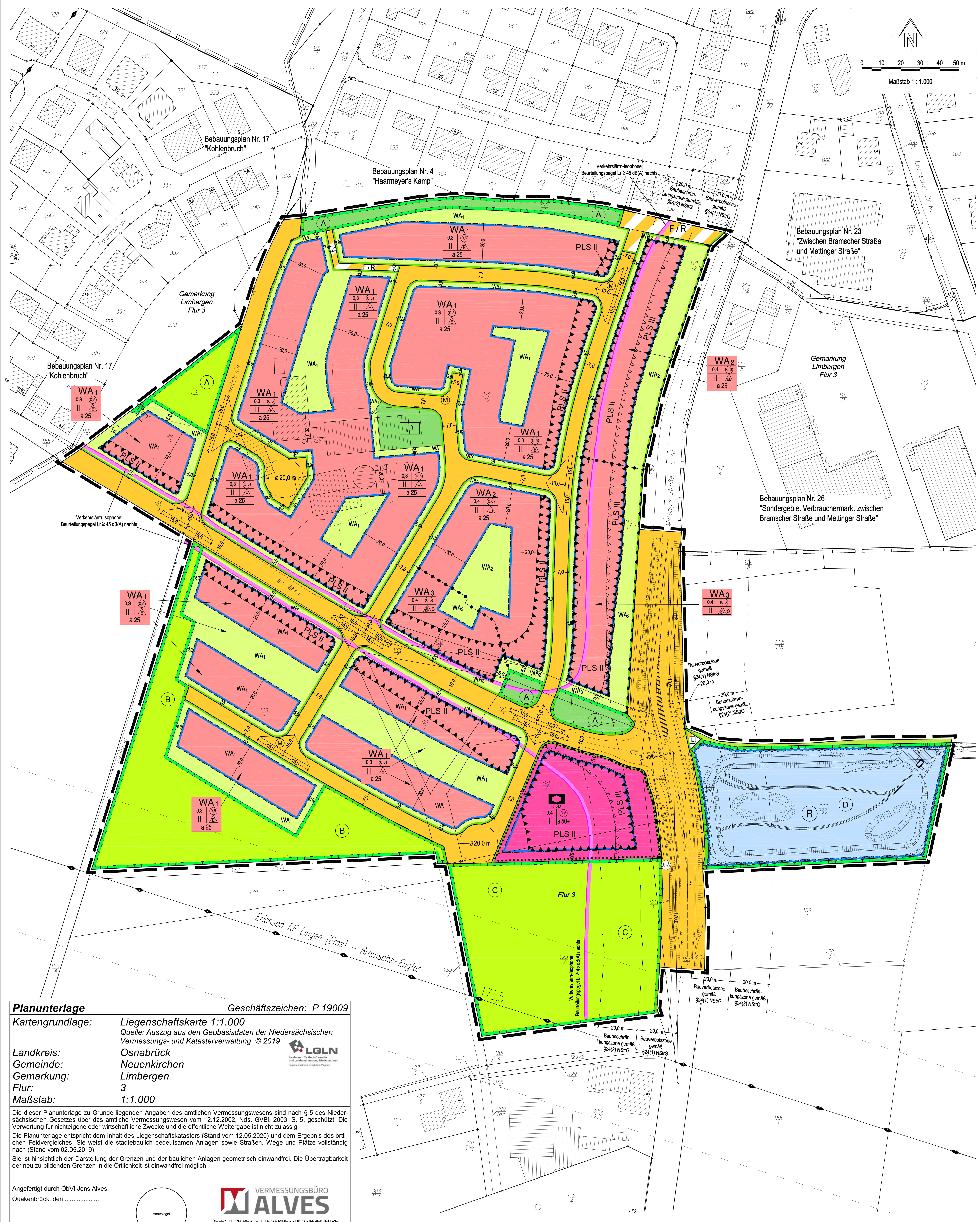


Planunterlage — *Geschäftszeichen: P 19009*

Kartengrundlage: *Liegenschaftskarte 1:1.000*
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis:	*Osnabrück*
Gemeinde:	*Neuenkirchen*
Gemarkung:	*Limbergen*
Flur:	*3*
Maßstab:	*1:1.000*

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 12.05.2020) und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.05.2019)

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 ÖbVI Jens Alves
Quakenbrück, den ....

Amtssiegel

....
Öffentl. best. Verm.-Ing.

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA_{1-3} Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -
- WA_{1-3} Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- (0,5)/(0,6) Geschossflächenzahl
- 0,3 / 0,4 Grundflächenzahl
- I / II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a 25 abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsrl. Festsetzung Nr. 5)
- a 50+ abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsrl. Festsetzung Nr. 5)
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E DH Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- KiGa Kindergarten

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F / R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- L Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 - öffentlich -
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat -
- A Schutz, Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12)
- B Erhalt vorhandener Wallhecken und Anlage einer Streuobstwiese (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13)
- C Anlage von Wallhecken und einer Streuobstwiese (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14)
- D Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- PLS II/III Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereiche II oder III, DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
- Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel Lr ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)

Nachrichtliche Übernahmen

- Richtfunkverbindung incl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NHN Ericsson RF Lingen (Ems) - Bramsche-Engter

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 Neuenkirchen diesen Bebauungsplan 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

1. Als Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm von der Mettinger Straße (L 70) und der Straße „Im Nihen" 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 u. III) 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 III (= Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel 60 - 65 dB(A))
   PLS II (= Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel 55 - 60 dB(A))

   In den Bereichen zwischen der Mettinger Straße / Straße „Im Nihen" und der gekennzeichneten Verkehrslärm-Isophone (Beurteilungspegel nachts Lr = / > 45 dB(A) nachts) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen 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.
2. Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von Oberkante Mitte der fertigen, das Baugrundstück erschließenden Straße bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden, in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite 0,50 m nicht überschreiten.
3. Die Traufenhöhe darf, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 6,50 m nicht überschreiten.
4. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Für Gebäude mit Flachdach beträgt die maximale Gebäudehöhe (inkl. Attika) 6,50 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden.
5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
   In der abweichenden Bauweise **a25** sind Baukörperlängen bis max. 25 m, in der abweichenden Bauweise **a50+** sind Baukörperlängen über 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzten Grenzabstände gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten.
6. Bei Wohngebäuden sind im WA 1 und 2 je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen, im WA 3 maximal 4 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung (WA 2) bzw. 2 Wohnungen (WA 3) zulässig. Im WA 3 sind je Reihenhaus ebenfalls maximal 2 Wohnungen zulässig.
7. Kellerwohnungen sind unzulässig.
8. Der Mindestabstand zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinien muss 5,0 m betragen. Hiervon ausgenommen sind Straßenbegrenzungslinien von Fuß- und Radwegen.
9. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen u. Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 30 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
   Stellplätze u. Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
10. Je angefangenen 1.000 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen. (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
11. Flachdächer (0 - 15 Grad Dachneigung) der Hauptgebäude sind mit einem Anteil von mindestens 85 % der Dachfläche fachgerecht zu bepflanzen (mindestens extensiv) und so dauerhaft zu unterhalten. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie für erforderliche technische Dachaufbauten sind - auch zu Lasten der Dachbegrünung - zulässig.
12. Die öffentlichen und privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **„A"** dienen dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung naturnaher Gehölzbestände. Die Flächen sind als naturnahe Gehölzbestände mit extensiv genutzten randlichen Krautsäumen und Unterwuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls neu anzulegen.
13. Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **„B"** dient dem Erhalt der randlichen Wallhecken sowie der Neuanlage und extensiven Pflege einer Streuobstwiese. Je 400 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, die Wiese ist mit Regiosaatgut einzusäen und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, anfallendes Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten zulässig. Bei Beweidung ist ein Pflegeschnitt im Herbst vorzunehmen. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
14. Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **„C"** dient dem Neuanlage von 251 m randlicher Wallhecken (Breite mind. 3 m mit außen vorgelagertem Krautsaum von mindestens 2 m Breite) sowie der Neuanlage und extensiven Pflege einer Streuobstwiese. Je 400 m² Obstwiese ist ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, die Wiese ist ein- bis zweimal pro Jahr ab dem 15.06. zu mähen, anfallendes Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten zulässig. Bei Beweidung ist ein Pflegeschnitt im Herbst vorzunehmen. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
15. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **„D"** ist das darin vorgesehene Regenwasserrückhaltebecken (RRB) wie folgt naturnah anzulegen und zu erhalten:
    - das RRB ist ohne oder mit nur sehr geringem Oberbodenauftrag (max. 5 cm) im Bereich der Sohle und der Uferböschungen anzulegen, soweit es technisch möglich ist, auf Oberbodenauftrag zu verzichten;
    - in der Gewässersohle ist mindestens eine wechselnasse Blänke vorzusehen;
    - das RRB ist mit standortspezifischem Regiosaatgut anzusäen, mit dem Entwicklungsziel naturnaher Krautfluren magerer Säume, in wechselnassen Bereichen der Sohle mit der Entwicklung von Uferstaudenfluren (z. B. Regiomischungen des Ursprungsgebietes 1 der Fa. Saaten Zeller mit den Mischungen „Ufer" für die Sohle, „Böschung" für die Böschungen sowie „Magerrasen sauer" für sonstige Randbereiche), in den sonstigen Randbereichen sind zudem naturnahe, lockere Gehölzanpflanzungen standortheimischer Arten vorzusehen, vorzugsweise Straucharten;
    - Räum- und Unterhaltungsstreifen sind in wasserdurchlässiger Bauweise aus Kiessandgemisch (mit Sukzession oder Ansaat von standortangepasstem Regiosaatgut) herzustellen;
    - das RRB und die Randbereiche sind alle 1 - 2 Jahre, ab dem 15.07. eines Jahres, zu mulchen oder zu mähen; anfallendes Mähgut ist abzufahren.
16. Bei den Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **A - D** sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze gemäß der Liste aus Kapitel 2.3.2 des Umweltberichtes zu verwenden. Für Ansaaten ist ausschließlich standortangepasstes Regiosaatgut zu verwenden. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig, Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.
17. Bei Umsetzung der Planung werden durch Gehölzrodungen die Brutstätten für **Höhlenbrüter** (z. B. Blau- und Kohlmeise) reduziert. Hierfür sind durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes zu schaffen. Die Gemeinde Neuenkirchen stellt für diese CEF-Maßnahme in einem Abstand von maximal 200 m zum Plangebiet mindestens fünf geeignete Nisthilfen an geeigneten Baumreihen, Feld- oder Wallhecken auf.
18. Bei Umsetzung der Planung werden durch die zu erwartenden Baumaßnahmen die Brutstätten von **Haussperlingen** reduziert. Hierfür sind durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes zu schaffen. Die Gemeinde Neuenkirchen stellt für diese CEF-Maßnahme in einem Abstand von maximal 500 m zum Plangebiet mindestens fünf geeignete Nisthilfen an geeigneten Gebäuden, Baumreihen, Feld- oder Wallhecken auf.
19. Bei Umsetzung der Planung werden durch die zu erwartenden Baumaßnahmen die Brutstätten von zwei Brutpaaren **Rauchschwalben** erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Ersatzlebensräume im Umfeld des Plangebietes zu schaffen. Die Gemeinde Neuenkirchen stellt für diese CEF-Maßnahme mindestens drei geeignete Nisthilfen an einem tierhaltenden Betrieb mit Zugang zu einem Gebäude als Brutstätte auf.
20. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die alten Bäume in den überplanten Wallhecken zeitweise von **Fledermäusen** als Ruhestätte genutzt werden, sind unter fachlicher Anleitung eines Fledermauskundlers mindestens 7 Fledermauskästen (Sommerquartiere) sowie drei Ganzjahresquartiere (vorzugsweise der Hersteller Hasselfeldt oder Schwegler) in den im Nahbereich zum Plangebiet gelegenen Wallhecken anzubringen. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens vier Metern so aufzuhängen, dass ein freier Anflug möglich ist. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist inklusive Verortung zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde spätestens im Oktober 2021 zur Abnahme vorzulegen. Abgängige oder entwendete Fledermauskästen sind zu ersetzen.
21. Aus Gründen des Fledermausschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenseitenräume, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen (Farbtemperatur von 2500 - 3500 K) mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel. Der Spektralbereich der Lampen muss zwischen 570 und 630 mm liegen. Sollten Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbton „warmwhite" zu verwenden. Darüber hinaus sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen wenigen starken Lichtquellen auf hohen Masten vorzuziehen. Kugellampen dürfen nicht verwendet werden.
22. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten darf die Beseitigung von Gehölzbeständen und Gräben ausschließlich in der Zeit vom 01.11. 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 auch die restliche Freimachung des Baufelds nur 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 hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten zu erwarten sind und etwaige flugunfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können.
23. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB:
    Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe mit einem Kompensationsbedarf von insgesamt 16.700 Werteinheiten (nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016) werden auf folgender externer Ausgleichsfläche der Katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius kompensiert (siehe hierzu auch Kapitel 2.3.5.3 des Umweltberichts): Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Limbergen, Flur 10, Flurstück 18.
    Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.
    [Hinweis: Der naturschutzfachliche Ausgleich für die überplanten nach § 29 BNatSchG geschützten Wallhecken erfolgt gesondert im Rahmen des von der Gemeinde gestellten Befreiungsantrags nach § 67 BNatSchG. Dieser Antrag wurde von der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Osnabrück geprüft und unter Auflagen am 25.01.2021 genehmigt - AZ.: FD 7.2.48.06.00507 ri.]

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(Örtliche Bauvorschriften – gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 NBauO)

1. Die Dachausbildung muss - unter Beachtung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gem. Ziffern 3 u. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen - als Sattel-, Walm- oder Flachdach erfolgen.
   Die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer muss dabei zwischen 25 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walmdächern nur für die längere Traufenseite. Zwerchhäuser, Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit abweichender Dachneigung errichtet werden. [Definition Zwerchhaus: Zwerchhaus ist ein Baukörper, der aus der Fassade aufsteigt und sich bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, gemäß VGH Hessen, Beschluss vom 10.07.2007, 3 UZ 433/07.]
2. Bei Doppelhaushälften eines Doppelhauses sowie bei Häusern einer Hausgruppe (Reihenhäuser) sind die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Trauf- und Firsthöhe (bei Sattel- und Walmdächern) bzw. die maximale Gebäudehöhe (beim Flachdach) sowie die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig; Fassaden und Dacheindeckungen müssen im Material und Farbton gleich sein.
3. Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - sind nur als Heckenpflanzung und nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Zäune (u.a. Maschendrahtzäune, Jägerzäune, Stabgitterzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzen verdeckt sind. Für die Heckenpflanzung sind Gehölze derselben Gattung und Art aus der nachfolgenden Gehölzliste zu wählen:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Berberis thunbergii u. Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna / C. laevigata	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium u. meserveae	Stechpalme
Ligustrum vulgare u. Sorten	Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe

4. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsfeindliche Schotter-, Splitt- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.

Neuenkirchen, den ....

.... Bürgermeister als Ratsvorsitzender

.... Gemeindedirektorin

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).

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).

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).

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).

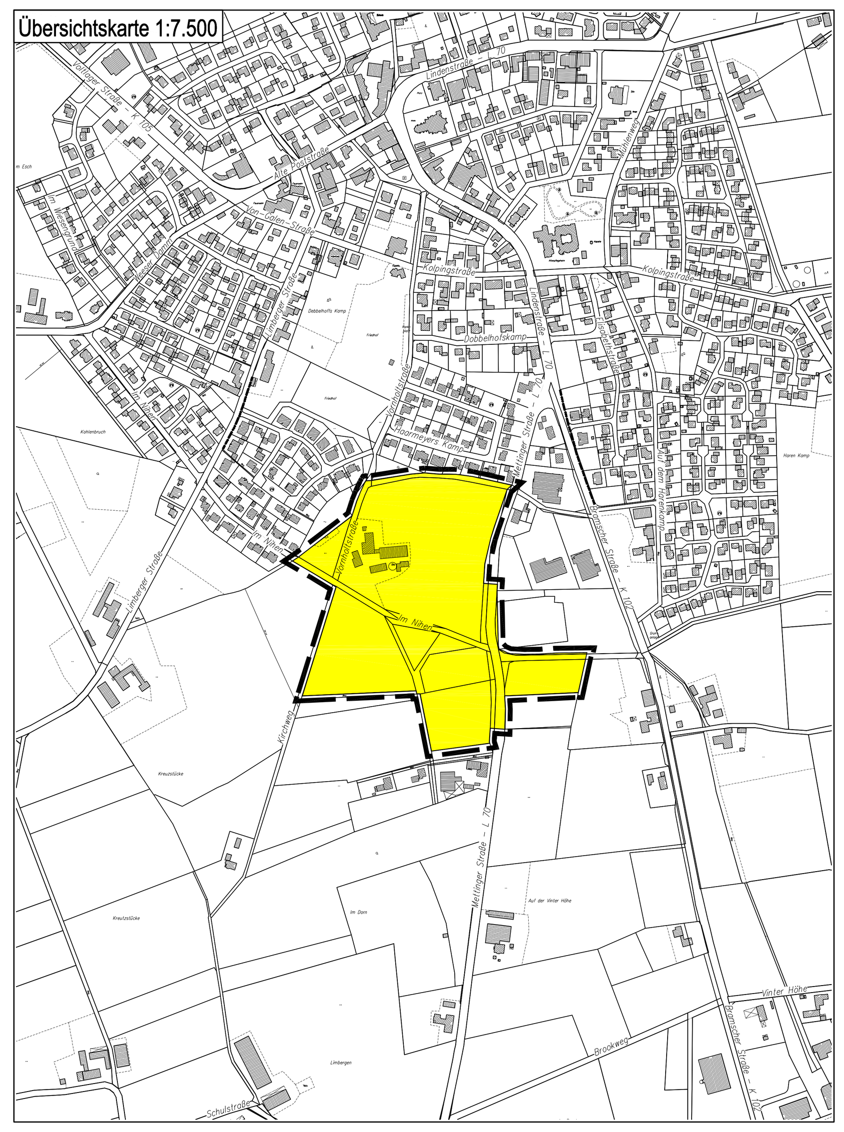
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das Plangebiet ist weitflächig mit Plaggeneschen (mittelalterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Die Denkmalbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433, Mail: archaeologie@osnabrueck.de) muss daher rechtzeitig vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten informiert werden, um diese ggf. archäologisch begleiten zu können. Dabei angetroffene archäologische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen -, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land 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.
2. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG entlang der Landesstraße 70 (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 70) dürfen Hochbauten nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.
   Innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers bedarf.
3. Die Baugrundstücke, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 70 angrenzen, sind entlang der Straßeneigentumsgrenze mit einer festen lückenlosen Einfriedung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 NStrG in Verbindung mit Nr. 2 der Zufahrtenrichtlinien und § 15 NBauO).
4. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten (gem. § 31 (2) NStrG). Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.
5. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist grundsätzlich auch auf der Umsetzungsebene (der Realisierung der Bauvorhaben) sicherzustellen. Gegebenenfalls ist zu prüfen, ob andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ob artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 35 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 4 „Haarmeyer´s Kamp" und Nr. 17 „ Kohlenbruch" in den Bereichen, in denen sie vom B-Plan Nr. 35 überlagert werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtssatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289). Ein gesondertes Aufhebungsverfahren zu den B-Plänen Nr. 4 und 17 ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.
2. Der vorliegende B-Plan bereitet u.a. auch die geplanten Ausbaumaßnahmen (Linksabbieger) im Zuge der Landesstraße 70 (L 70) vor und ersetzt in diesem Teilbereich das ansonsten erforderliche Planfeststellungsverfahren. Details zum geplanten Ausbau der L 70 sind dem Erläuterungsbericht zur Herstellung des Linksabbiegestreifens im Zuge der L 70 (Ing.-Büro Westerhaus, Projekt-Nr. 2020-032) sowie dem Ausbauplan zur L 70 (Ing.-Büro Westerhaus, 28.04.2021) zu entnehmen. Beide sind Anlagen des Umweltberichts.
3. Von der Mettinger Straße - L 70 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
4. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Lingen (Ems) - Bramsche-Engter der Ericsson AG. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Ein besonderer Abstimmungsbedarf mit der Bundesnetzagentur sowie den Funkstreckenbetreibern wird erforderlich, wenn Bauhöhen über 20 m erreicht werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkmessstationen auch bei geringen Bauhöhen stören können.
5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
6. 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.
7. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
8. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) einzuhalten.
9. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013-02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gasrohrleitungs-Interaktionen (Merkblatt GW 125-B1, Ausgabe 2016-03) einzuhalten.
10. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist grundsätzlich die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzäunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen.)
11. 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.

Übersichtskarte 1:7.500



ENDFASSUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 35

„ WOHNGEBIET SÜDLICH HAARMEYERS KAMP "

- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMTGEMEINDE NEUENKRICHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **19.03.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **19.02.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen, den ....

.... Gemeindedirektorin

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am .... im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den ....

.... Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **22.09.2020** dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **18.01.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **27.01.2021** bis einschl. **27.02.2021** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den ....

.... Gemeindedirektorin

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den ....

.... Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **09.03.2021** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am **04.05.2021** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **12.05.2021** bis einschl. **14.06.2021** gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den ....

.... Gemeindedirektorin

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan - mit baugestalterischen Festsetzungen - nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **29.06.2021** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den ....

.... Gemeindedirektorin

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom:

PLANUNGSBÜRO Dehling & Twisselmann
Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung
Spindelstraße 27 49080 Osnabrück
Tel. (0541) 222 57 Fax (0541) 20 16 35

Osnabrück, den 11.01.2021 / 13.01.2021 / 26.03.2021 / 29.04.2021