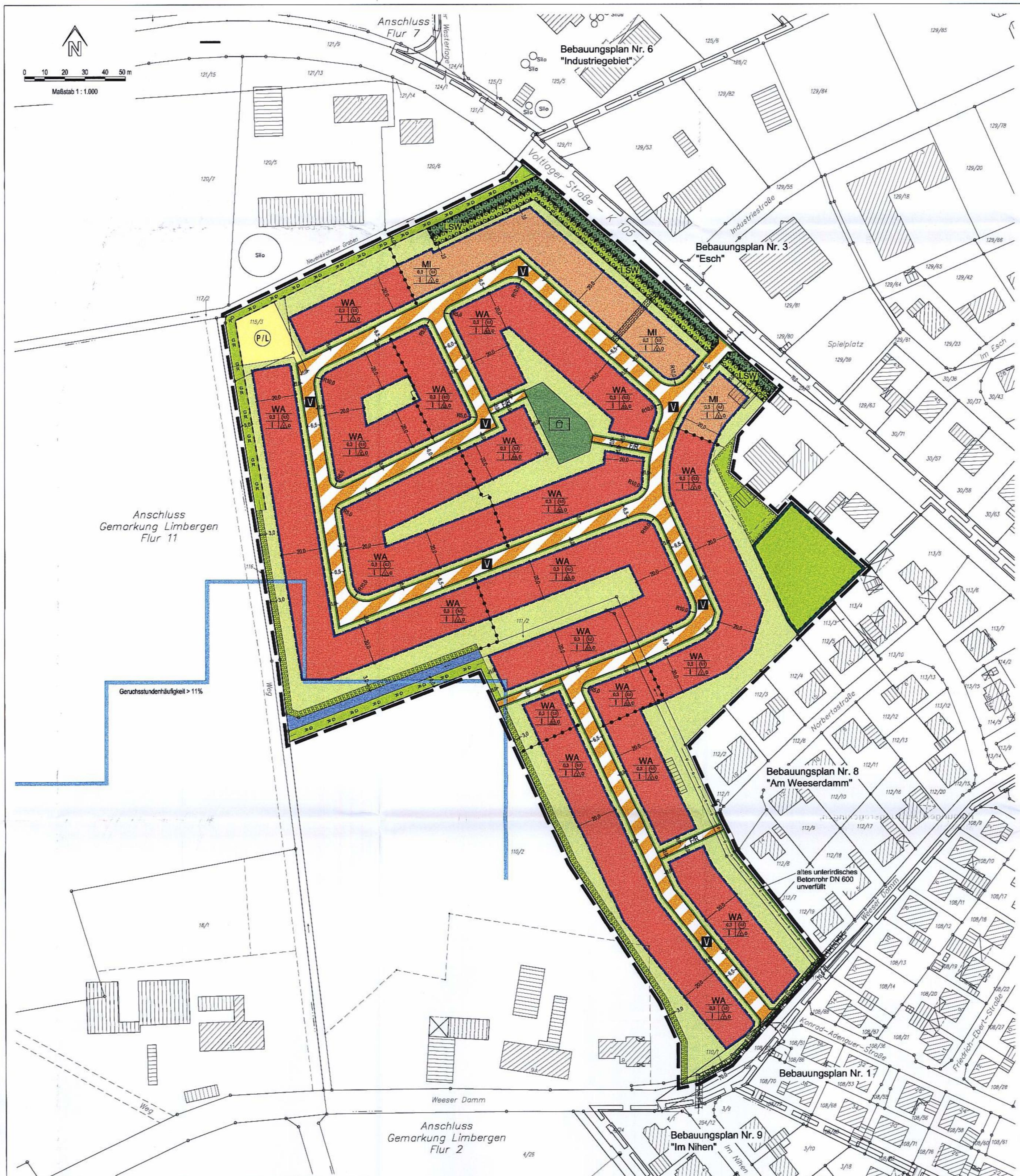

Planunterlage	Geschäftszeichen: P 06012
Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Landkreis:	Osnabrück-Land
Gemeinde:	Neuenkirchen
Gemarkung:	Neuenkirchen
Flur:	4
Maßstab:	1:1.000

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 und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10. August 2006).
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 Dipl.-Ing. Klaus Alves, Öffentl. best. Verm.-Ing.

Quakenbrück, den 04.06.2008

Amtssiegel

gez. Alves
Öffentl. best. Verm.-Ing.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Bereiche -
- MI — Mischgebiete - überbaubare Bereiche -
- nicht überbaubare Bereiche - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- (0,5) — Geschossflächenzahl
- 0,3 — Grundflächenzahl
- I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- F / R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- P/L — Pumpstation / Löschwasserentnahmestelle

Hauptversorgungs - und Hauptabwasserleitungen

- Unterirdische Regenwasserleitungen

Grünflächen

- Grünflächen - öffentlich -
- Grünflächen - privat -
- Spielplatz

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

- Wasserflächen
- GR — Gewässerrand-, Räum- und Unterhaltungsstreifen (5,0 m)

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 - privat -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bereiches mit Geruchsstundenhäufigkeit > 11% der Jahresstunden, Beurteilungsflächen 50 x 50 m (s. Immissionsschutzgutachten v. Dezember 2006)
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- LSW — Lärmschutzwall, Höhe mind. 3,0 m über Straßenoberkante
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde der Stadt und des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie, Lotter Str. 2, 49078 Osnabrück, Tel. (0541) 323 -2277 oder -4433) 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.
2. Sichtwinkel sind oberhalb 0,80 m über Straßenoberkante von jeder Sichtbehinderung dauernd freizuhalten. Es sind nur Einzelbäume zulässig, bei denen die Äste nicht unter 2,50 m Höhe über Gelände ansetzen.

HINWEISE

1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf vorhandene Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit zu bitten.
2. An das Gebiet grenzen zum Teil landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.
3. Von der Voltlager Straße K 105 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
4. 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.
5. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind das DVGW-Regelwerk GW 125 und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere Abschnitt 3.2, einzuhalten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, in der Sitzung am **20.05.2008** als Satzung beschlossen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 31 (1) BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde von der Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme um + 1 Vollgeschoss zulassen, wenn die festgesetzten Traufenhöhen eingehalten werden.
2. Die Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne 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 und Zufahrten sind ganzheitlich wasserdurchlässig zu befestigen, z. B. mit breitfugig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
3. 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 0,60 m nicht überschreiten.
4. Die Traufenhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, darf 3,75 m nicht überschreiten.
5. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,00 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt.
6. Je Wohngebäude sind nur 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. Je angefangenen 400 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).
10. Je angefangenen 200 m² Straßenverkehrsfläche ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
11. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der besonderen Zweckbestimmung - Streuobstwiese – sind zur Entwicklung einer Streuobstwiese pro 200 m² ein mindestens zweimal verschulter Hoch- oder Halbstamm von Sorten, die für eine Extensivnutzung geeignet sind, anzupflanzen und durch geeignete Schnittmaßnahmen alle 2 – 5 Jahre zu pflegen. Die Restflächen sind als extensives Grünland zu nutzen. Sie sind maximal 1 bis 2 mal jährlich zu mähen. Düngung, Herbizid- und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
12. Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze gemäß der Liste des Umweltberichtes zulässig. Die Pflanzqualität und die Pflegemaßnahmen müssen den Vorgaben des Umweltberichtes entsprechen.
13. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB
   Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 23.274 Werteinheiten sollen außerhalb des Plangebietes auf 2 Flächen durchgeführt werden:
   Gemarkung Neuenkirchen, Flur 6, Flurstück 9 (tlw.), Ausgleich von 8.237 Werteinheiten;
   Gemarkung Neuenkirchen, Flur 6, Flurstück 30/2 (tlw.), Ausgleich von 15.037 Werteinheiten.
   Die Maßnahmen werden im Umweltbericht konkret beschrieben.
   Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Die Dachneigung der Hauptdächer muss zwischen 38 und 48 Grad betragen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt bei Walm- und Krüppelwalmdächern nur für die längere Traufenseite. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäude gem. § 14 BauNVO können auch mit Flachdach errichtet werden.
2. Einfriedungen sind im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Bauflucht - nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig.

Neuenkirchen, den 26.05.2008

[Siegel: Gemeinde Neuenkirchen 2 Landkreis Osnabrück]

Winfried Finke (Unterschrift)
Bürgermeister als Ratsvorsitzender

(Unterschrift)
Gemeindedirektor

3. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 20

„WESTLICH DER VOLTLAGER STRASSE“

GEMEINDE NEUENKIRCHEN

SAMTGEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **20.11.2007** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **21.11.2007** ortsüblich bekannt gemacht worden. Neuenkirchen, den 26.05.2008 [Siegel] (Unterschrift) Gemeindedirektor	Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.09.2008 rechtsverbindlich geworden. Neuenkirchen, den 07.10.2008 [Siegel] i.V. (Unterschrift) Gemeindedirektor
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am **20.11.2007** 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 **06.03.2008** ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom **17.03.2008** bis einschl. **17.04.2008** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Neuenkirchen, den 26.05.2008 [Siegel] (Unterschrift) Gemeindedirektor	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 .... Gemeindedirektor
	Rechtsverbindlich aufgrund der Bekanntmachung vom 30.09.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück (Unterschrift)
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am **20.05.2008** als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen. Neuenkirchen, den 26.05.2008 [Siegel] (Unterschrift) Gemeindedirektor	Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom: PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN Stadt-, Bauleit- und Landschaftsplanung Spindelstraße 27 49080 Osnabrück Tel. (0541) 2 22 57 Fax (0541) 20 15 35 Osnabrück, den 07.03.2008