

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13.07.1995 und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der aktuellen Fassung

hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Harenkamp" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bavorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Gemeinde Neuenkirchen, den 24.03.1998
Ratvorsitzender: 
Gemeindedirektor: 

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 17.02.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Harenkamp" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 17.02.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (Unterstützung und Entlastung der Bauleitplanung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.02.1997 in Form einer Anhörung ermöglicht worden.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 17.02.1997 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.1997 bis 14.04.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 17.02.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.02.1997 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.1997 bis 14.04.1997 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.04.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Anzeigevermerk:
Im Anzeigungsverfahren gem. § 11 (3) BauGB habe ich mit Verfügung vom heutigen Tage unter Einwirkung von Auslegern/Messgebern keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Osnabrück, den 28. Mai 1998

Die Durchführung der Anzeigepflicht der Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Harenkamp" ist gem. § 12 BauGB am 30.06.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.06.1998 rechtsverbindlich geworden.

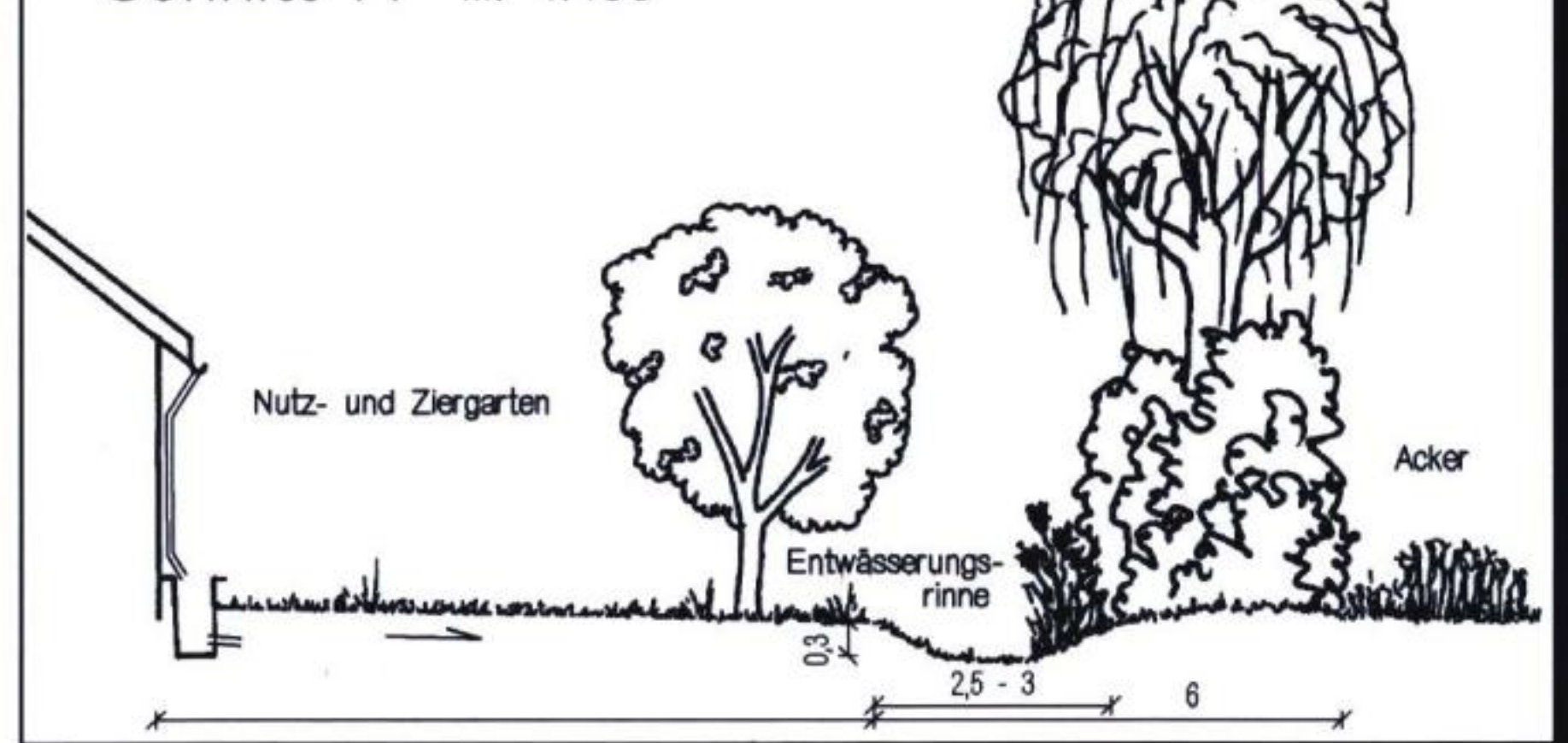
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

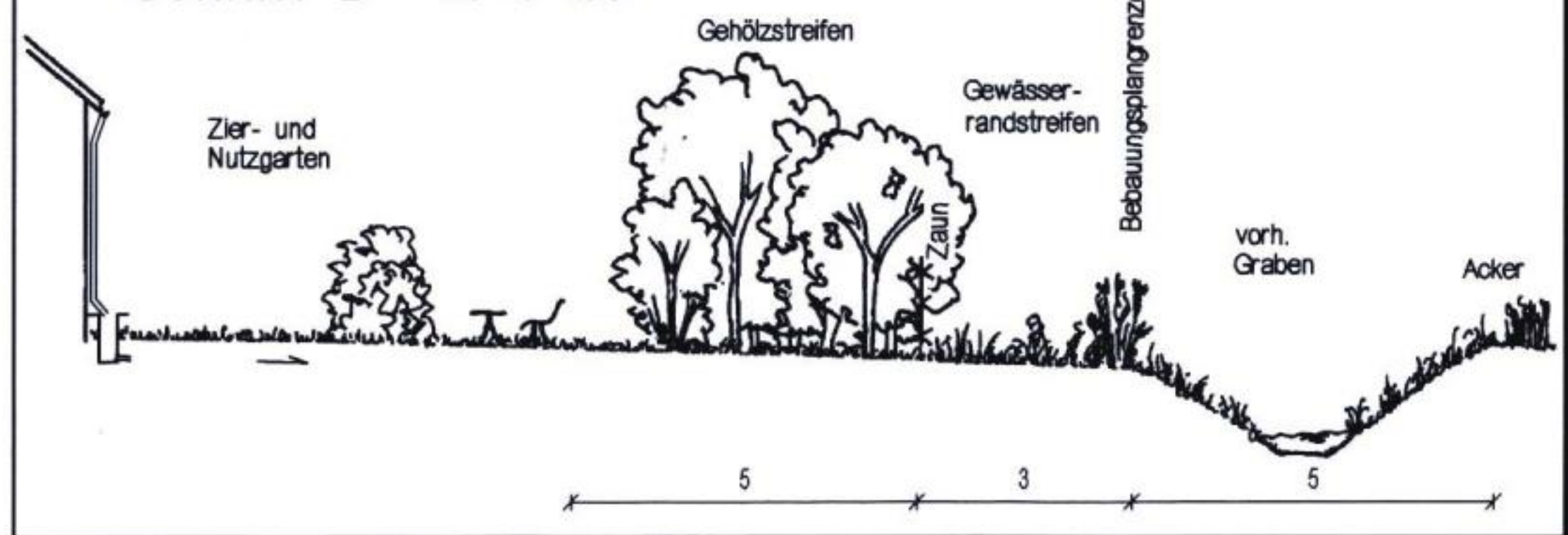
M. 1:1000



Schnitt A M. 1:100



Schnitt B M. 1:100



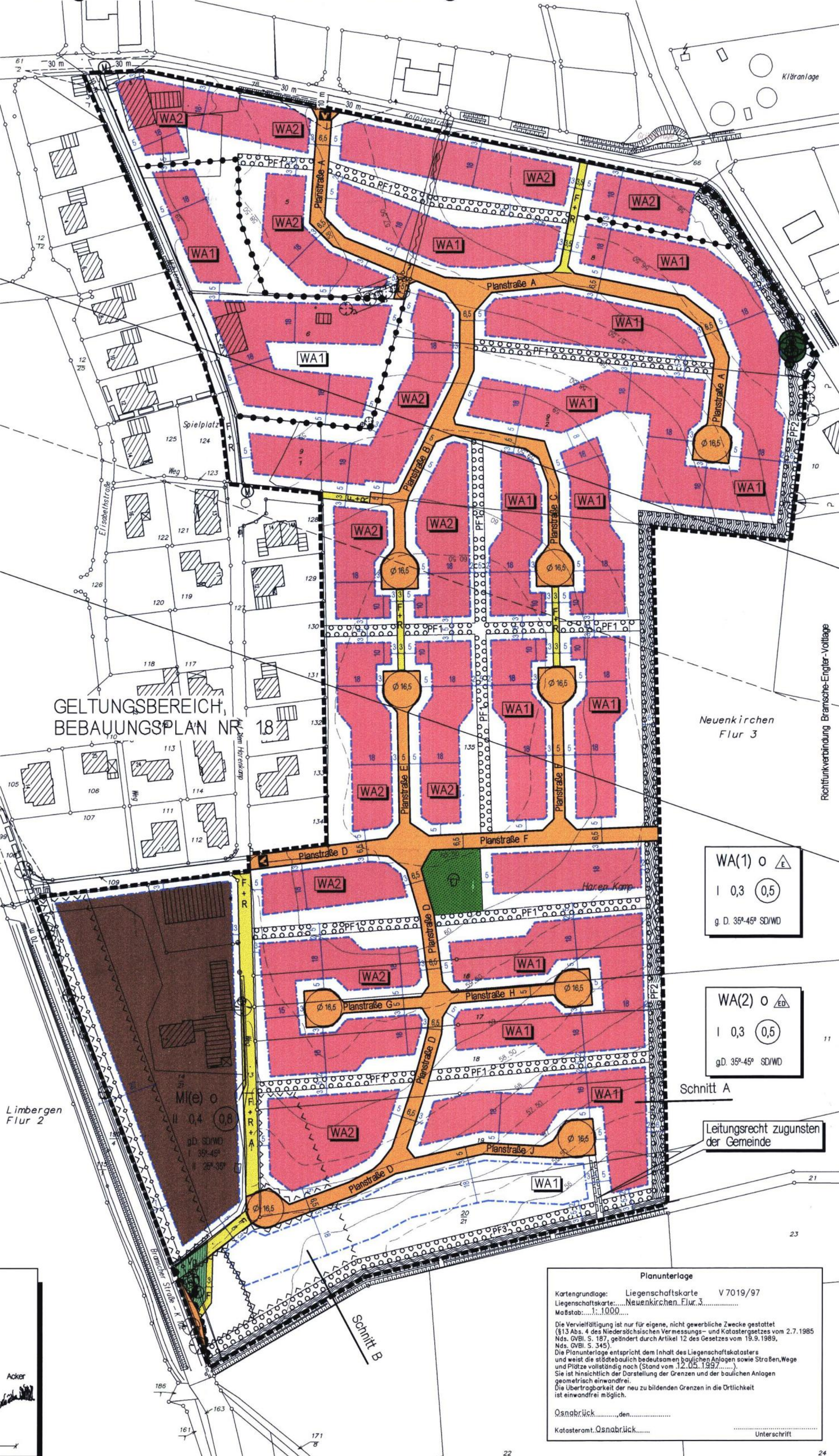
Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Osnabrück

Bebauungsplan Nr. 27 "Harenkamp"

Mit Baugestalterischen Festsetzungen

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanVVO 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA 1) Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- WA 2) eingeschränktes Wohngebiet gem. § 6 BauNVO
- 03 Grundflächenzahl
- 05 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigung
- nur für Anlieger/Zufahrten
- nur für Radfahrer
- nur für Fußgänger
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsräum

5. VERSORGENSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Elektrizität, hier: Trafostation
- Pumpstation

6. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung der Grünfläche: Spielplatz

7. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Fläche für die Wasserwirtschaft hier: Räumtreppe / Entwässerungsrinne
- Gewässer III. Ordnung

8. NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLANZEN- UND TIERWELT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, und sonstigen Bepflanzungen (s. Textliche Festsetzungen)
- zu erhaltender Baum

9. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- gD, geneigtes Dach (s. gestalterische Festsetzungen)
- 35°-45° Dachneigungsbereich (s. gestalterische Festsetzungen)
- SD / WD Satteldach / Walmdach

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugruben) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (aus Darstellungsebenen aus der PlanVVO abgeleitete) Signatur
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (s. Textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Richtlinienverbindung 1704
- Wasserleitung (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB sowie § 11 Abs. 1 BauNVO

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA 1) und WA 2) gem. § 4 BauNVO: Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind: - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) auch als Ausnahmen unzulässig. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind pro Wohngebiet nur maximal 2 Wohnungen zulässig.
- b) Eingeschränktes Wohngebiet (WA 2) gem. § 6 BauNVO: Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind: - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und - Vergnügungsgelände (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) weiter allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- c) Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 BauNVO: c1) In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und (2) und im eingeschränkten Wohngebiet (WA 2) gilt, daß die Oberkante des fertigen Erdgeschosßfußbodens (KEGFB) maximal 0,5 m über dem Bezugshöhepunkt nicht überschreitet. c2) Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut) beträgt bei den: - I-geschossigen Gebäuden 3,75 m über KEGFB, - II-geschossigen Gebäuden 6,00 m über KEGFB.
- d) Höhenlage der Gebäude: Als jeweiliger Bezugshöhepunkt der Festsetzung c) und e) der Gestalterischen Festsetzungen gilt die Oberfläche der fertigen Fahrbahnoberfläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittlinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten Seitenlinie der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.
- e) Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO: Die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche um maximal 50 % ist durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur dann zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise (z. B. Rasen, Gittersteine oder Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil) errichtet werden.
- f) Bauweise: In den Wohngebieten (WA 1) und (2) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Im WA 1) sind nur Einzelhäuser, im WA 2) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- g) Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO: Gem. § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umkleenkabinen in anderen Geschossen als Vollgeschosse ganz mitzurechnen.
- h) Gem. § 1 Abs. 7 BauNVO sind in den Untergeschossen (= Kellergeschosß) Wohnungen unzulässig.
- i) Allgemeine Pflanzfestsetzungen: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. Nr. 11 BauGB mindestens 10 % als Verkehrsgrünflächen anzulegen (siehe Planzeichen im Anhang zur Begründung).
- k) Pflanzfestsetzung: k1) Innerhalb der Pflanzflächen PF 1 sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher im Dreiecksverband (Abstand 1 x 1,5 m) zu pflanzen (siehe Planzeichen im Anhang zur Begründung). Im Bereich von Grün ist die Bepflanzung den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Für notwendige Grundstückszufahrten darf der Pflanzstreifen ausnahmsweise auf einer Breite von 3,5 m unterbrochen werden. k2) Auf der Pflanzfläche PF 2 ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. Nr. 25a BauGB eine durchgehende Mulde (mind. 2,5 m breit, 0,3 m tief) zur Abführung des Oberflächenwassers der Grundstücke anzulegen und dauerhaft zu erhalten (siehe Schnitt A). Die Randbereiche sind gem. Planzeichen im Anhang zur Begründung zu bepflanzen. k3) Auf der Pflanzfläche PF 3 ist an der Nordseite des Gewässers (Vorabengraben) eine lockere, gruppenartige Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen (siehe Planzeichen im Anhang zur Begründung). Entlang des Gewässers ist auf der Fläche für die Wasserwirtschaft ein Randstreifen von ca. 3 m zur natürlichen Entwicklung desselben zu belassen. In dieser Fläche ist ein 1 m breiter Randstreifen vorzuziehen (siehe Schnitt B).
- l) Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie die in den Abstandsflächen gem. § 12 NBauO zulässigen baulichen Anlagen (insbesondere Garagen und Carports) sind gem. § 23 Abs. 6 BauNVO auf folgenden Flächen unzulässig: - zwischen Straßenbegrenzungslinie (= Grundstücksbegrenzung) und vorderer Baugrenze in den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Im Bereich der festgesetzten Wendenlagen (d=16,5 m) sind auf den von einer Kriechlinie mit dem Durchmesser d=18 m überdeckten Flächen der Baugruben die Nebenanlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig (s. erläuternde Skizze in der Begründung).
- m) Schallschutz, Umgrenzung von Baugrubenflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gem. VO-Richtlinie 2718 mit Fenstern mindestens der Schallschuttklasse II und Schallschuttklasse mit schallgedämmten Lüftung zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschallschuttklasse der Außenbauteile für die in Satz 1 genannten Räume richtet sich gem. VO-Richtlinie 2718 nach dem Lärmprotektbereich II. In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen in den festgesetzten eingeschränkten Wohngebieten WA 2 sind bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gem. VO-Richtlinie 2718 mit Fenstern mindestens der Schallschuttklasse II und Schallschuttklasse mit schallgedämmten Lüftung zu versehen. Die Anforderungen an die Luftschallschuttklasse der Außenbauteile für die in Satz 1 genannten Räume richtet sich gem. VO-Richtlinie 2718 nach dem Lärmprotektbereich III. Anmerkung: Fenster moderner Bauart, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 95 entsprechen, erfüllen die Anforderungen der Schallschuttklasse II.
- n) Zuordnung der Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zu den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind: Die Summe der Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage 1 zur Begründung dieses Bebauungsplanes auf den Flurstücken Nr. 72 (baldweise 0,25 ha) der Flur 3, Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Neuenkirchen, Nr. 17492 (0,49 ha), Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Lirnen, Nr. 61720 (baldweise 0,34 ha), Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Limbergen, Nr. 152 (baldweise 0,5 ha), Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Limbergen, wird der Summe der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

2. ÖTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- a) Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten (Giebeln und Zwerge) und Dachansätze (Loggien) sind bis maximal 50 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäusseite zulässig. Die Einseitigkeiten sind zu ändern. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m vom seitlichen Dachrand einhalten. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen sowie Anlagen der Photovoltaik. Die Traufe ist ohne Unterbrechung durchzuführen.
- b) Dachform: Geneigtes Sattel- bzw. Walmdach: Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Walmd- bzw. Satteldächer sowie Zwischenformen (Kippwalm) im festgesetzten Dachneigungsbereich.
- c) eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Hauptbaukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Neigungen innerhalb der eingetragenen Bereiche haben. I-geschossig: 35° - 45° II-geschossig: 25° - 35°.
- d) Ausnahmsweise dürfen eingeschossige, nicht für Wohnzwecke genutzte Baukörper in dem Mischgebiet (WA 2) einen Neigungswinkel unter den o. g. Mindestdachneigungen haben.
- e) Fassadengestaltung: Als Oberflächengestaltung von Außenwänden ist im wesentlichen Sichtmauerwerk in Form zulässig. Ihr Anteil an der gesamten Außenwandfläche, ohne Fenster- und Türöffnungen gemessen, muß mindestens 70 % betragen. Materialien mit glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Die Materialien der Außenwände von Garagen müssen mit denjenigen der Hauptgebäude identisch sein.
- f) Hinweise: Z. B. Brüstungen von Balkonen oder Loggien dürfen u. a. aus Materialien wie Sichtbeton oder Holz bestehen.

e) Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern von mehr als 0,50 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 1,20 m Höhe über dem Bezugshöhepunkt (s. Punkt d) unter Planungsrechtliche Festsetzungen) unzulässig.

3. HINWEISE

- Von der K 102 (Bramscher Straße) gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus. Diese sind als Vorbelastung anzunehmen. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keine Einseitigkeitsanforderungen hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
- Bei den an der Außenkante angrenzenden Grundstücken können bei ungünstigen Windverhältnissen landwirtschaftliche Gerätschaften und Geräuschimmissionen auftreten. Diese sind als Vorbelastung anzunehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Befunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde keine Pflichtig. Gem. § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.06.1978 (Niedersächsisches Gesetz und Verordnungsblatt Nr. 35, Seite 517) sind wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadterhaltung zu melden, die sofort die Archäologische Denkmalschutz des Regierungsbezirks in Oldenburg benachrichtigen wird.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Kreisstraße 102 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Werbeanlagen im Blockfeld zur Straße nicht errichtet werden (NSRG). Hieraus ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baulicher Genehmigungen der Zustimmung des Kreisbauamtes Osnabrück bedarf.
- Für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein oberirdisches Gewässer ist vor Beginn der Benutzung eines Erlaubnis gem. § 10 des Nds. Wassergesetzes beim Landkreis Osnabrück - Untere Wasserbehörde - zu beantragen.
- Im Bereich der Richtfunkverbindung 17040 Bramsche-Engter-Vollage darf die maximal zulässige Bauhöhe höchstens 98 m über NN betragen.

4. Nachrichtliche Übernahme

- Sichtbedeckung: Gemäß § 31 Niedersächsisches Straßengesetz sind innerhalb der Sichtbedeckung alle Nutzungen unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beide Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperren.

Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Osnabrück



Übersichtsplan M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 27

"Harenkamp"

Mit Baugestalterischen Festsetzungen

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Plan Nr. 3	Satzung	bers: En/Ms M. 1:1000
		Projekt-Nr.: 241.11
Ingenieurbüro hentsch & tovar Beratende Ingenieure GmbH		Osnabrück, den 08.01.1998
Statistik: Planung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau		