

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Cantruper Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Schwarförden, den 12.12.2003

(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 27.02.2003 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Cantruper Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarförden, den 12.12.2003

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Flur 6 Gemarkung Neuenkirchen Gemeinde Neuenkirchen
Aktenzeichen: G 014 / 02

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2002). 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 nachvollziehbar.

Bassum, den 02.02.2004



(Dipl.-Ing. Johannes Meseck, ObvI)

Planverfasser

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 22.01.2004

(Dipl.-Ing. Hans Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 19.06.2003 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde nicht durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung haben vom 21.07.2003. bis einschließlich 20.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Schwarförden, den 12.12.2003

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Schwarförden, den 12.12.2003

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.04.2004 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 14.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Schwarförden, den 29.04.2004

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurde die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei ihrem Zustandekommen nicht geltend gemacht.

Schwarförden, den 17.04.2005

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung wurden Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht.

Schwarförden, den

(Gemeindedirektor)

Zeichnerische Festsetzungen



WA	I
0,4	o / ED
max. 4 WE	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

max. 4 WE höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

zu erhaltender Einzelbaum

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmschutzwall

Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck: im Bereich zwischen 0,8 Metern und 2,5 Metern über der Fahrbahnoberfläche der angrenzenden Straße von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf höchstens vier Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt. Wohngebäude im Sinne dieser Festsetzung ist jeweils das Einzelhaus oder das Doppelhaus als Ganzes (beide Haushalten zusammen).

2. Aktiver Schallschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist längs der B 61 ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe der wirksamen Schirmkante muss mind. 2,00 m über Straßenoberkante der B 61 betragen. Zur Begrünung des Lärmschutzwalles sind standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume, Sträucher oder Kletterpflanzen sind zu ersetzen. (gem. § 9 (1) 24 BauGB)

3. Passiver Schallschutz

Im Allgemeinen Wohngebietes (WA) müssen innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III (nach DIN 4109) entsprechen. Das entspricht einem resultierenden Schalldämmmaß von 35 dB(A). Bei Schlafräumen muss außerdem sichergestellt werden, dass eine kontinuierliche Belüftung unter Einhaltung der oben genannten Schalldämmmaße möglich ist.

Von der Einhaltung der vorstehenden Anforderungen kann abgesehen werden, soweit den Anforderungen des Schallschutzes auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird.

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zu Grunde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung – Archäologische Denkmalpflege – oder 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 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. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1989, Nds. GVBl., S. 517)

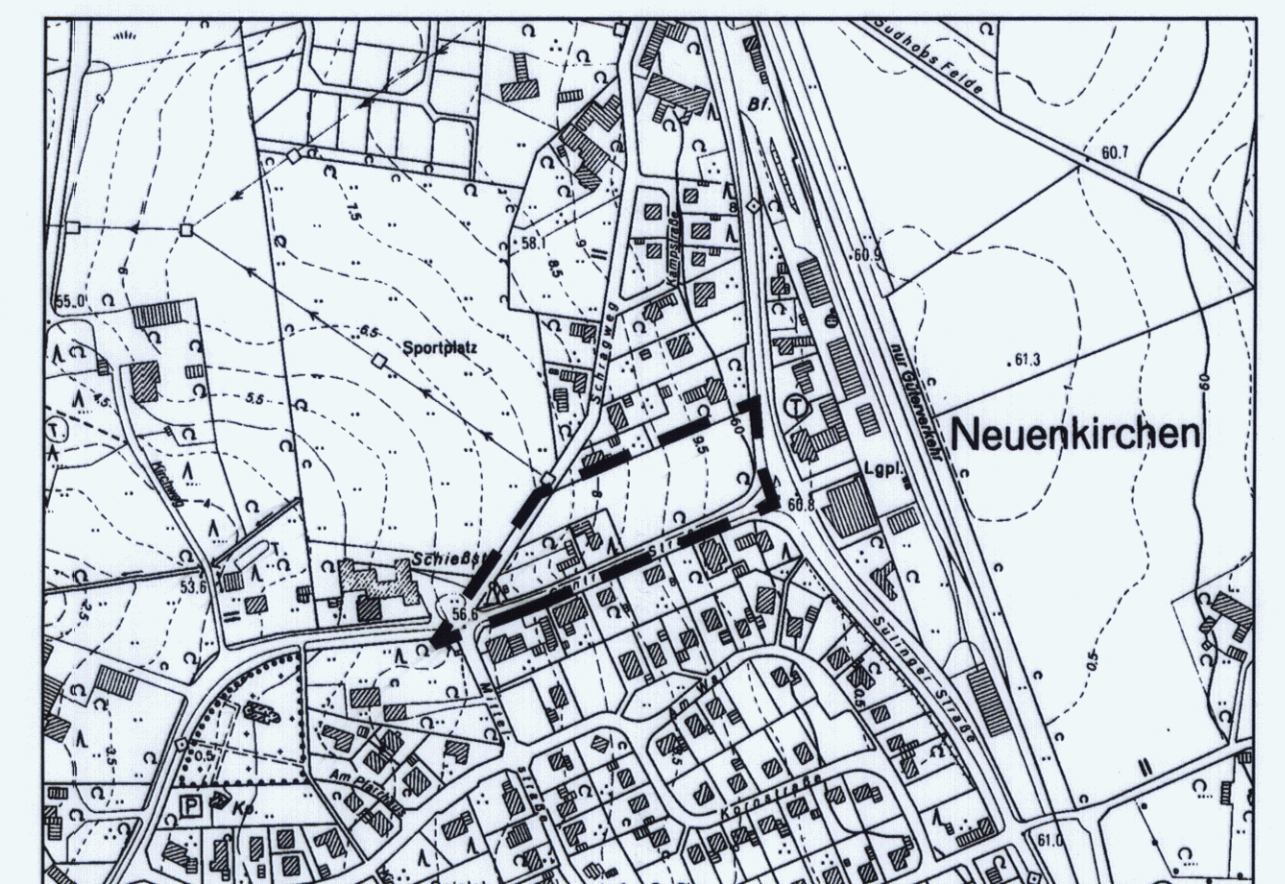
URSCHRIFT

Gemeinde Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 7

"Cantruper Straße"

1. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh

Lindenallee 23 26122 Oldenburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99