

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung, den nebensiehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 30.06.2000

gez. Meyer (SIEGEL) gez. Denker
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.1999 ersatzlos bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 30.05.2000

gez. Denker
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung, Flur
Maßstab: 1:1000
Die Verfertigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche 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 19.08.1989, 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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

den

Katasteramt

Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.05.2000

gez. Janssen
Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 21.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2000 ersatzlos bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung haben vom 03.04.2000 bis einschl. 02.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neuenkirchen, den 30.05.2000

gez. Denker
Gemeindedirektor

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 8 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 30.05.2000

gez. Denker
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschuß des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeinde Neuenkirchen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ersatzlos bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor

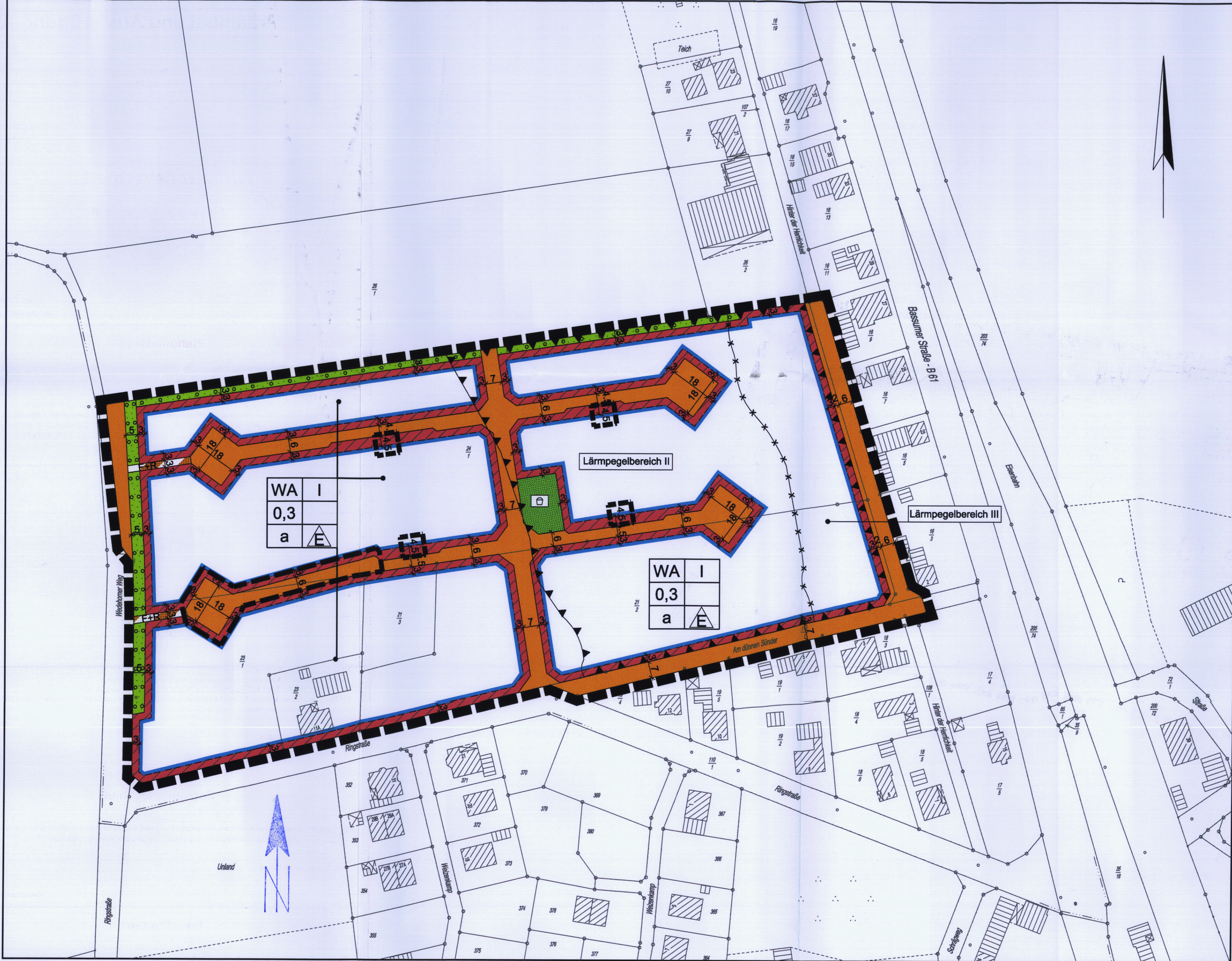
Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor



Textliche Festsetzungen

- Ausnahmen**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenausbetriebe,
- Tankstellen.
- Wohnenheiten**
Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnheiten pro Einzelhaus zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,00 m pro Gebäude.
- Grundstückszufahrten**
Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.
- Gebäudehöhe**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).
- Bauwich**
Der Bauwich der Grundstücke ist jeweils auf einer Grundstücksseite von baulichen Anlagen als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauNVO freizuhalten.
- Grundstücksgröße**
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB dürfen die Grundstücke eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen. Als Pflanzware sind Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. o. B. und Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
 - Pro angefangene 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Artenliste in der Begründung vorzunehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Immissionsschutz**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind im gekennzeichneten Bereich für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 35 dB
Im Lärmpegelbereich III des Allgemeinen Wohngebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten zu ermöglichen.

11. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 185/1 der Flur 4 der Gemeinde Neuenkirchen zu versickern.
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und überdachten Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt werden soll. Ausnahmeweise kann auf andere Oberflächenentwässerungsformen, wie zum Beispiel zentrale Versickerung auf dem Flurstück 185/1 der Flur 4 der Gemeinde Neuenkirchen zurückgegriffen werden, falls in Teilbereichen oder an einzelnen Stellen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Auf die entsprechende Fachplanung „Oberflächenentwässerungsplanung“ wird verwiesen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Gehwege und Platzbereiche auf den öffentlichen Grünflächen ist nach Möglichkeit auch hier zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist es ebenfalls dem genannten Flurstück zuzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

- Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwälen - darf das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.
- Dachform**
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 38° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebelbereichs abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bzw. einem Pultdach bis max. 15° Dachneigung ausgeführt werden.
- Dachaufbauten**
Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgiebel, in Dachneigung gemessen, darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.
- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung der Satteldächer ist mit roten oder rotbraunen, schwarzen bis blauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln (DIN 456) bzw. Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen.
- Farbtöne**
Als „rot“ bis „rotbraun“, „schwarz“ bis „blau“ bzw. „anthrazit“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 5003, 5004, 5008 bis 5011, 7016, 7021, 8004 bis 8012, 9004.
- Ausnahmen**
Es sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren), die auf eine Dachseite beschränkt sind und die Größe von 50 % dieser Dachseite nicht überschritten wird.
Weitergehend sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

Nachrichtliche Hinweise

Altlasten
Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sichtfelder
Innerhalb der Einmündungsbereiche sind Sichtfelder von jeder Bebauung und anderen sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten. Die Schenkellängen der Sichtfelder betragen jeweils 30 m auf der übergeordneten und 10 m auf der untergeordneten Straße, jeweils gemessen ab Fahrbahnachse.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

a Abweichende Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**

 Private Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
 Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich II Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 30 dB

Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'_{w,res} = 35 dB

 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung der Änderungsbereiche

SAMTGEMEINDE SCHWAFÖRDEN Gemeinde Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 8 "Am dünnen Sünder" - 1. Änderung -

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Dezember 2000

M 1 : 1.000

NWP · Planungsgesellschaft mbH · Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3867 · 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-0 · Telefax 0441/9717473