



<b>Planunterlagen</b>	Geschäftszeichen: P 19009
<b>Kartengrundlage:</b>	Liegenschaftskarte 1:1.000 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019
<b>Landkreis:</b>	Osnabrück
<b>Gemeinde:</b>	Neuenkirchen
<b>Gemarkung:</b>	Limbergen
<b>Flur:</b>	3
<b>Maßstab:</b>	1:1.000

Die dieser Planunterlagen 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 Verantwortung für nichtrichtige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe ist nicht zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 12.05.2020) und dem Ergebnis des örtlichen Feldvergleiches. Sie weisen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Angefertigt durch ÖBvI Jens Alves  
Quakenbrück, den

**VERMESSUNGSBÜRO WALVES**  
ÖFFENTLICH BESTELLTE VERMESSUNGSNEUERUNG  
Dantzig-Str. 17 | 49610 Quakenbrück  
Tel.: 0541 9431-0 | Fax: 0541 9431-31  
www.alves-vermessung.de | info@alves-vermessung.de

<b>PLANZEICHENERKLÄRUNG</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Verkehrsflächen</b>
<b>WA<sub>3</sub></b> Allgemeine Wohngebiete - überbaubare Grundstücksflächen -	Straßenverkehrsflächen
<b>WA<sub>3a</sub></b> Allgemeine Wohngebiete - nicht überbaubare Grundstücksflächen - Ausnahmen siehe § 23 (5) BauNVO	Straßenbegrenzungslinie
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>0,5/0,6</b> Geschossflächenzahl	F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
<b>0,3/0,4</b> Grundflächenzahl	L Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
<b>I/II</b> Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>
<b>o</b> offene Bauweise	M kurzfristiger Stellplatz für Müllbehälter
<b>a 25</b> abweichende Bauweise - Gebäude bis 25 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsgr. Festsetzung Nr. 5)	<b>Grünflächen</b>
<b>a 50+</b> abweichende Bauweise - Gebäude über 50 m Länge sind zulässig (Abstände nach § 5ff NBauO; siehe Planungsgr. Festsetzung Nr. 5)	Grünflächen - öffentlich
<b>E</b> nur Einzelhäuser zulässig	Spielplatz
<b>ED</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses</b>
<b>DA</b> Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
<b>Baugrenze</b>	<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf</b>
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf</b>	KiGA Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich	Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat	Passiver Lärmschutz, Lärmpegelbereich II oder III, DIN 4109 (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
A Schutz, Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12)	PLS III/III/III Grenze unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1)
B Erhalt vorhandener Wallhecken und Anlage einer Streuobstwiese (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13)	Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel L <sub>r</sub> ≥ 45 dB(A) nachts (siehe Textliche Festsetzung Nr. 1)
C Anlage von Wallhecken und einer Streuobstwiese (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
D Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich	Sichtwinkel (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 4)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - privat	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
A Schutz, Erhalt und Entwicklung naturnaher Gehölzbestände (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 12)	Richtfunkverbindung inkl. Schutzbereich und max. zulässige Bebauungshöhe über NHN
B Erhalt vorhandener Wallhecken und Anlage einer Streuobstwiese (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 13)	Ericsson RF Lingen (Ems) - Bramsche-Engler
C Anlage von Wallhecken und einer Streuobstwiese (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 14)	
D Anlage eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 15)	

**PRÄMBEL**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 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 ..... als Satzung beschlossen.

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
1. Als Vorkerhungen 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 Lärmerschützmaßnahmen vorzunehmen:  
In den im Plan gekennzeichneten Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (passiver Lärmschutz PLS I u. II) müssen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß (erf. RW) es nach DIN 4109-1:2019-01 - 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 L<sub>r</sub> >= 45 dB(A) nachts) sind für Fenster von Schlafräumen bzw. von Schlaftagen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzlich 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 Fassade, das Baugrundstück erschlüssende 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. Antenne) 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 (WA 3) zulässig. Im WA 3 sind in 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 u. d. des § BauNVO sowie der 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 ganzzahlig wasserdruckstabil zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mind. 25 % Fugenauftrag) oder Schotterrasen.  
10. Je angefangenen 1.000 m<sup>2</sup> Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstammiger Laubbau (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 Dachneigung - zulässig.  
12. Die öffentlichen und privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „A“ dienen dem Erhalt der räumlichen Wallhecken sowie der Neuanlage und extensiven Pflege einer Streuobstwiese. Je 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstammiger Obstbaum anzupflanzen, die Wiese ist mit Reispählen einzusäen und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, anfallendes Mahlgut ist abzufahren. Hierfür ist auch eine extensive Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten zulässig. Bei Beweidung ist ein Pflegeschritt im Herbst vorzunehmen. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.  
13. Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „B“ dient dem Erhalt der räumlichen Wallhecken sowie der Neuanlage und extensiven Pflege einer Streuobstwiese. Je 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstammiger Obstbaum anzupflanzen, die Wiese ist mit Reispählen einzusäen und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, anfallendes Mahlgut ist abzufahren. Hierfür ist auch eine extensive Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten zulässig. Bei Beweidung ist ein Pflegeschritt 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 räumlicher Wallhecken (Breite mind. 3 m mit außen vorgelegtem Krautsaum von mindestens 2 m Breite) sowie der Neuanlage und extensiven Pflege einer Streuobstwiese. Je 400 m<sup>2</sup> ist ein hochstammiger Obstbaum anzupflanzen, die Wiese ist mit Reispählen einzusäen und ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, anfallendes Mahlgut ist abzufahren. Hierfür ist auch eine extensive Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten zulässig. Bei Beweidung ist ein Pflegeschritt 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 Oberbodenauflage (max. 5 cm) im Bereich der Sohle und der Uferböschungen anzulegen, soweit es technisch möglich ist, auf Oberbodenauflage zu verzichten;  
• in der Gewässerseite ist mindestens eine wechsellässige Biotope vorzusehen;  
• das RRB ist mit standortspezifischem Regioaasgut anzulegen, mit dem Entwicklungsziel naturnaher Krautfluren magerer Säume, in wechsellässigen Bereichen der Sohle mit der Entwicklung von Uferstaubentwässerungen (z. B. Regiomischungen des Ursprungsgebietes 1 der Fa. Sauerland Zeller mit den Mischungen „Ufer“ für die Sohle, „Böschung“ für die Böschungen sowie „Magerrasen sauer“ für sonstige Randbereiche), in den sonstigen Randbereichen sind zudem naturnaher, lockere Gehölzanpflanzungen standortheimischer Arten vorzusehen; vorzuzugewählte Straucharten:  
• Raum- und Unterhaltungspflanzen sind in wasserdruckstabilen Bauweise aus Kiesangriffsmitteln (mit Sukkexsion oder Ansaat von standortangepassten Regioaasgut) herzustellen;  
• das RRB und die Randbereiche sind alle 1 - 2 Jahre, ab dem 15.07. eines Jahres, zu mulchen oder zu mähen; anfallendes Mahlgut 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 Ansaat ist ausschließlich standortangepasstes Regioaasgut zu verwenden. Düngung und Pestsizidinsatz sind nicht zulässig. Maßnahmen der Verkehrssicherung und Unfallverhütung bleiben zulässig.  
17. Bei Umsetzung der Planung werden durch Gehölzpflanzungen die Brutstätten für Höhlenbrüter (z. B. Blau- und Kohlmeise) reduziert. Hierfür sind durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Ersatzbäume 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 Bäumen, Baumreihen, Feld- oder Wallhecken auf.  
18. Bei Umsetzung der Planung werden durch die zu erwartenden Baumaßnahmen die Brutstätten von Haus- und Gartensperlingen reduziert. Hierfür sind durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Ersatzbäume 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 Brutarten Rauchschnepfen erheblich beeinträchtigt. Hierfür sind durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) geeignete Ersatzbäume 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.  
20. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die alten Bäume in den überplanten Wallhecken teilweise von Fledermäusen als Ruhestätte genutzt werden, sind unter fachlicher Anleitung eines Fledermauskundlers mindestens 7 Fledermauskästen (Sommerquartiere) sowie drei Ganzjahresquartiere (vorzugsweise der Hersteller Haseffelt oder Schwelger) in den im Näherbereich zum Plangebiet gelegenen Wallhecken anzubringen. Die Kästen sind einer Höhe von mindestens 1 Metern so anzubringen, 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. Abgabe oder entwendete Fledermauskästen sind zu ersetzen.  
21. Aus Gründen des Fledermausschutzes muss die Beleuchtung des Plangebietes, insbesondere der Straßenleuchten, sparsam und nach den neuesten Standards erfolgen. Zu verwenden sind Naturdampf-Niederdrucklampen (NA) oder LED-Lampen (Farbtemperatur von 2600 - 3500 K) mit einem Brennpunkt, zum Boden gerichteter Lichtkegel. Die Spektren der Lampen muss zwischen 570 und 630 nm liegen. Sollen Leuchtstoffröhren verwendet werden, sind Röhren mit dem Farbtön „warmwhite“ zu verwenden. Darüber hinaus sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen wie warmweiße Leuchtquellen nahen Masten vorzusehen. Kupplampen dürfen nicht verwendet werden.  
22. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigung von Fortpflanzungen 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 Geardenhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung einer direkten Tötung von Vögeln darf zudem auch die restliche Fernmachung des Baufeldes nur in der Zeit vom 01. August bis 28. Februar vorgenommen werden. Nach der Baufeldräumung angelegte kurzweilige Scherassen 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 flugfähige Jungvögel dort rechtzeitig erkannt werden können.  
23. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 a BauGB:  
Mit der Aufstellung dieses Bauplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die nicht im Plangebiet ausgleichsrechtlichen Eingriffe mit einer Kompensationsbedarf von insgesamt 16.700 Wertepunkten (nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2015) werden auf folgender externer Ausgleichsfläche der katholischen Kirchengemeinde St. Laurentius kompensiert (siehe hierzu auch Kapitel 2.3.5.3 des Umweltberichtes). Gemeinde Neuenkirchen, Gemarkung Limbergen, Flur 10, Flurstück 16.  
Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden den Eingriffsrundstücken 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 des Bebauungsplans nach § 67 BNatSchG. Dieser Antrag wurde im März 2021 beim Landkreis Osnabrück gestellt und am 25.01.2021 genehmigt - AZ.: FD 72.48.08.00507.]

**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-, Waln- oder Flachdach erfolgen.  
Die Dachneigung der Satteldächer darf die Dachneigung der Trauf- und Walmdächer nicht übersteigen. Die festgesetzte Gradzahl der Dachneigung gilt für die längere Traufenseite. Zwerchhäuser, 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 eine Fassade aufweist und sich bis in den Dachbereich hinein erstreckt, jedoch optisch nicht als Durchbruch der Dachhaut, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird, gemäß VGH Hessen, Beschluss vom 10.07.2007, 3 UZ 43307.)  
2. Bei Doppelhaushäusern eines Doppelhauses sowie bei Häusern einer Hausgruppe (Reihenhäuser) sind die Erdgeschossoberkante der 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 Dachneigungen müssen im Material und Farbton gleich sein.  
3. Einfriedungen im Vorgartenbereich - Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulinie - sind nur als Heckenpflanzung und nur bis maximal 0,80 m über Straßenoberkante zulässig. Zäune (u.a. Mauerdrähtzäune, Jägerzäune, Stabgitterzäune etc.) sind zulässig, wenn sie in die Hecke integriert und durch die Heckenpflanzen verdrängt 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	Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium u. meserwae	Stechpalme
Ligustrum vulgare u. Sorten	Liguster
Taxus baccata	Europäische Eibe

  
4. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Baulinie und nächstgelegener öffentlicher Straßenverkehrsfläche) sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen. Vegetationsförmliche Schotter-, Split- oder Kiesflächen sind nicht zulässig.  
Neuenkirchen, den .....

**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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728).  
**Bauunterschiedsverordnung** - BauUV - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3788).  
**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306).  
**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 508).  
**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** - NkomVG - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. 2021, S. 64).  
**Niedersächsisches 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 vielfältig mit Pflanzesuchen (mittleralterliche bis frühneuzeitliche Auftragsböden zur Bodenverbesserung) bedeckt. Darunter können bislang unbekannte archaische Fundstellen erhandelt werden, die bei den anstehenden Erdarbeiten unentkennbar zerstört werden. Die Denkmalbehörde des Landes Niedersachsen (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. archaischologisch begutachtet zu können. Dabei angeforderte archaische Fundstellen müssen vollständig ausgegraben und dokumentiert werden.  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkehlenscherben, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzeichnungen, auch gegen Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdegeschichte (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Verstärkungen - die Aufschluss über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebens in vergangenen Epochen oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (DNDSchG) freigelegt und müssen der Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land unverzüglich gemeldet werden. Mithin ist die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen nach § 14 Abs. 2 des DNDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
2. Innerhalb der 20 m tiefen Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NSchG 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 NSchG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbauamts bedarf.  
3. Die Baugrundröße, soweit sie unmittelbar an die Landesstraße 70 angrenzt, sind entlang der Straßengrenze mit einer entsprechenden Einfrischung zu versehen und in diesem Zustand dauerhaft zu erhalten (§ 24 NSchG 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. § 1 (2) NSchG). Es sind nur Einzelbauwerke 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 Umsetzungszone (der Realisierung der Bauvorschriften) zu prüfen. Gegebenenfalls ist auf andere Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden oder ab artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 BNatSchG beantragt werden müssen.

**HINWEISE**  
1. Mit Inkrafttreten des B-Plans Nr. 35 verlieren die rechtswirksamen B-Pläne Nr. 4 „Haaimeyer's Kamp“ und Nr. 17 „Kohlenbruch“ in den Bereichen, in denen sie von B-Plan Nr. 35 abgelöst werden, ihre bisherige rechtliche Wirkung. Es gilt hier der Rechtsatz, dass die neuere Rechtsnorm die ältere Rechtsnorm ersetzt (vgl. u.a. Urteil vom 19.08.1990 - BVerwG 4 C 3 90 - BVerfGE 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 enthält der Erläuterungsbericht zur Herstellung des Linksabbiegers im Zuge der L 70 (Ing.-Büro Westerhaus, Projekt-Nr. 2020-302) sowie den Entwurf des Ausbausplan zur L 70 (Ing.-Büro Westerhaus, 28.04.2021) zu entnehmen. Beide sind Anlagen des Umweltberichtes.  
3. Von der Mettinger Straße - L 70 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Einwirkungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.  
4. Über den Planbereich verläuft die Richtfunkverbindung Lingen (Ems) - Bramsche-Engler der Ericsson AG. Beeinträchtigungen von Richtfunkstrahlen durch neue Bauwerke mit Höhen über 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Ein besonderer Abstimmungsbedarf mit der Bundesnetzagentur sowie den Funknetzbetreibern wird erforderlich, wenn Bauhöhen über 20 m erreicht werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkkommunikation auch bei geringen Bauhöhen stören können.  
5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es teilweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geruchsmischungen kommen kann. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.  
6. Es wird angesichts von Starkregenereignissen empfohlen, das Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ grundlegend zu beachten, insbesondere wenn Gebäude errichtet werden sollen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Dabei sind die Merkblätter DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ und DWA-M 554 „Widerstandsfähigkeit von Bauteilen“ zu berücksichtigen. Ein besonderer Abstimmungsbedarf mit der Bundesnetzagentur sowie den Funknetzbetreibern wird erforderlich, wenn Bauhöhen über 20 m erreicht werden. Eine Ausnahme bilden Photovoltaikanlagen, da diese die Funkkommunikation auch bei geringen Bauhöhen stören können.  
7. Bei Tieferarbeiten 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 Öffentlichkeit zu bitten.  
8. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes WA 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. 639) „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013/02, sowie das 1. Beiblatt zu GW 125: „Beurteilungskriterien für Baumwurzel-Gehölzschadensinteraktionen“ (Merkblatt GW 125-01, 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 19920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbauplan - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu befolgen. (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 Abtragen.)  
11. DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien, etc. auf die Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug nehmen, werden bei der Gemeinde Neuenkirchen, Alte Poststraße 5 - 7, 49588 Neuenkirchen, zur Einsicht bereit gehalten.

**Übersichtskarte 1:7.500**

**AUSLEGUNGSFASSUNG 2. AUSLEGUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 35**  
„WOHNGEBIET SÜDLICH HAAIMEYERS KAMP“  
- MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -

**GEMEINDE NEUENKIRCHEN**  
**SAMTGEEMEINDE NEUENKIRCHEN / LANDKREIS OSNABRÜCK**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegleitende Unterlagen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen § 4 Abs. 3 BauGB an seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	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 .....	Neuenkirchen, den .....
Gemeindevorstand	Gemeindevorstand
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegleitende Unterlagen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen § 4 Abs. 3 BauGB an seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Bescheidlichkeit) gemäß § 21 Abs. 1 und 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
Neuenkirchen, den .....	Neuenkirchen, den .....
Gemeindevorstand	Gemeindevorstand
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegleitende Unterlagen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen § 4 Abs. 3 BauGB an seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegleitende Unterlagen sind am ..... als Satzung öffentlich ausgestellt.
Neuenkirchen, den .....	Neuenkirchen, den .....
Gemeindevorstand	Gemeindevorstand
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegleitende Unterlagen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen § 4 Abs. 3 BauGB an seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: .....
Neuenkirchen, den .....	Neuenkirchen, den .....
Gemeindevorstand	Gemeindevorstand

**PLANUNGSBÜRO**  
D. H. P. L. I. N. G.  
Sprengelstraße 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