

**Präambel und Ausfertigung (mit örtlichen Bauvorschriften)**  
Aufgrund der §§ 1 Absatz 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung, des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBAuO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung und der §§ 12 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der aktuell gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden diesen Bebauungsplan Nr. 80 "Nörtebruche", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen."

Neuenkirchen-Vörden, den  
gez. Ansgar Brockmann  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Auftrag: 2021084

Kartengrundlage: Liegenchaftskarte Flur 6 Maßstab: 1:1000  
Quelle: Anstieg aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2014  
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenchaftskatasters und weist die Standards bei den baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.01.2022). 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.

**Vermessungstechnische Flüssemeyer**  
Inh. Kirstin Flüssemeyer  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Beratende Ingenieurin  
Arnoldstraße 31 • 49078 Osnabrück • Tel.: 0541/96387-0 • Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den 15.10.2024 (gepr.)  
gez. Alves  
Öffentl. Best. Verm. Ing.

**Planverfasser**  
Der Bebauungsplan Nr. 80 "Im Nörtebruche" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landschaftsgesellschaft mbH - Geschäftsbüro Osnabrück  
Am Schöberberg 6  
49082 Osnabrück  
Osnabrück, den 14.10.2024  
gez. I. A. Heike Roßmann  
Planverfasser

**Verfahrensmerkmale**  
**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 12.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Im Nörtebruche" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den  
gez. Ansgar Brockmann  
Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**  
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.12.2022 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Neuenkirchen-Vörden, den  
gez. Ansgar Brockmann  
Bürgermeister

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Neuenkirchen-Vörden, den  
gez. Ansgar Brockmann  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat in seiner Sitzung am 04.07.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 17.07.2023 bis einschließlich 18.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neuenkirchen-Vörden, den  
gez. Ansgar Brockmann  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen-Vörden, den  
gez. Ansgar Brockmann  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan wird am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Vechta Nr. ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB veröffentlicht.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen-Vörden, den  
Bürgermeister

**Verletzung von Vorschriften**  
Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen-Vörden, den  
Bürgermeister

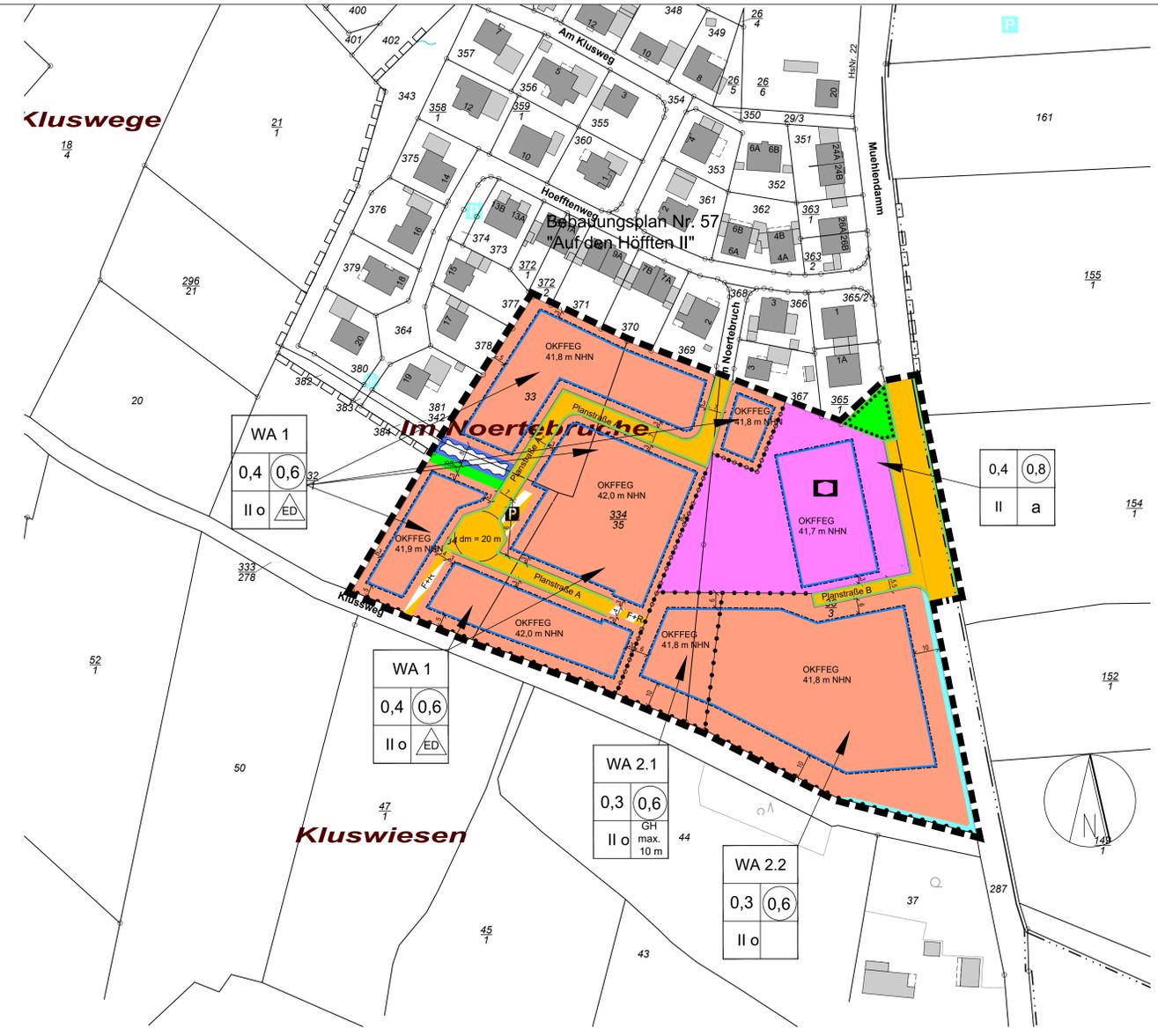
- **Baugesetzbuch - BauGB** - vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der aktuell gültigen Fassung  
- **Bauordnungsverordnung - BauNVO** - vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung  
- **Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90** - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50) in der aktuell gültigen Fassung  
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz - NKoMVG** - vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576) in der aktuell gültigen Fassung  
- **Niedersächsische Bauordnung - NBAuO** - in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) in der aktuell gültigen Fassung

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den WA 1-Gebieten Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.  
Alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
3. Anlagen für Verwaltung,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen  
sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in den WA1- und WA2-Gebieten nicht zulässig.

**§ 2 Gebäudehöhen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**§ 2.1.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens**  
Der untere Bemessungspunkt für die Traufen- und Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhen Null (NHN) ist durch Planschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).  
**§ 2.1.2 Traufhöhe**  
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, darf die Traufhöhe der Gebäude 7,0 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden, die mit einem Staffelegeschoss errichtet werden (lokskanischer Baustil), stellt die Traufhöhe die Höhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der obersten Dachhaut dar.  
**§ 2.1.3 Gebäudehöhe**  
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Gebäudehöhe die folgende Maße nicht überschreiten:  
bei einer Traufhöhe bis 4,50 m 9,50 m  
bei einer Traufhöhe über 4,50 m 8,50 m



**§ 2.2 In den WA2-Gebieten gilt:**  
§ 2.2.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhen Null (NHN) ist durch Planschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).  
§ 2.2.2 Gebäudehöhe  
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Gebäudehöhe im WA2-1-Gebiet 10 m nicht überschreiten.

**§ 2.3 In der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Kindertagesstätte gilt:**  
§ 2.3.1 Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens  
Der untere Bemessungspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhen Null (NHN) ist durch Planschrieb festgesetzt (siehe Planzeichnung).  
§ 2.3.2 Gebäudehöhe  
Gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens, darf die Gebäudehöhe 8,00 m nicht überschreiten.

**§ 3 Anzahl der zulässigen Wohnungen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1-Gebiet maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig, bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung je Doppelhausfläche zulässig.

**§ 4 Grundflächenzahl**  
(gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächen im WA1-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu 50 % überschritten werden.

**§ 5 Nebenanlagen und Garagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO)**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Überdachte Stellplätze (Garagen und Carports) gemäß § 12 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zu der Verkehrsfläche, die der Erschließung dient, einhalten.  
Bei Eckgrundstücken müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und ihre Zufahrten einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Verkehrsflächen einhalten, die nicht der Erschließung dienen (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Der Zwischenraum ist mit einer Hecke oder Sträuchern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
Ansonsten haben Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zu angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu den vorhandenen Gräben/Gewässern, gemessen von der obersten Böschungskante des Gewässers, einen Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

**§ 6 Maßnahmen zur Oberflächenwasser**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB)  
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Draininnen) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

**§ 7 Grundstückszufahrten**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
a) In den WA1-Gebieten ist je Wohngebäude nur eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche mit einer Breite von maximal 5,0 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Grundstückszufahrt zu der erschließenden Verkehrsfläche von maximal 3,5 m zulässig.  
b) Die Gebiete WA-2.1 und WA-2.2 werden ausschließlich über die Planstraße B verkehrlich erschlossen. Eine zusätzliche Grundstückszufahrt zur Straße Mühlendamm ist im Einvernehmen der Gemeinde zulässig.

**§ 8 Bepflanzungen / Erhaltung**  
§ 8.1 Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB  
Auf jedem Baugrundstück ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume bzw. Obstbäume sind folgende Arten möglich:  
**Baumarten:**  
Feld-Ahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Esche (Fraxinus excelsior)  
Holz-Apfel (Malus sylvestris)  
Zitter-Pappel (Populus tremula)  
Vogel-Kirsche (Prunus avium)  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
**Pflaumen- und Zwetschenarten:**  
Althans Rensklode,  
Nancy-Mirabelle,  
Bühler Frühzweitsche, The Czar,  
Große, grüne Rensklode, Wangenheim's Frühzweitsche, Hauszweitsche, Zimmer Frühzweitsche  
**Apfelarten:**  
Altkönige, Kräger's Dickstiel, Finkenwerder Pinzenapfel, Landsberger Renette, Geheimrat Oldenburg, Mantet, Gloster, Melrose, Jamba, Goldparmäne, Ontario, Gravensteiner, Roter o. grüner Boskoop, Ingrid Marie, Rote Sternrenette, Schöner Alex Boskoop, James Grieve, Summered Jakob Lebel, Stark Earlist Jonagold, Weißer Klarapfel  
**Birnenarten:**  
Alexander Lucas, Grafin v. Paris, Clapps Liebling, Conference Köstliche von Chateau, Verensdacht, Williams Christ

**§ 8.2 Erhaltung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB**  
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB ist der vorhandene flächenhafte Gehölzbestand im Nordosten der Planfläche in seiner Form und Umfang dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.  
Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen gleicher Arten spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Baumauswahl s. Liste für Artenempfehlung.  
Zum Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestands vor Beeinträchtigungen durch heranrückende Bebauung im Süden der Fläche, sind fachgerechte Vorkehrungen unter Beachtung der Regelwerke DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu treffen.

**§ 8.3 Anlage von Gras- und Staudenflur**  
Innerhalb der Fläche zur Räumung des Regenrückhaltegrabens ist eine Gras- und Staudenflur durch Ansaat mit Landschaftsrasen regionaler Herkunft anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
Für Begrünung ist eine gebietsene Saatzumischung aus dem HK 1 / UG 1 zu verwenden. Pflanzensauswahl s. Liste für Artenempfehlung.

**§ 9 Maßnahmen zum Schutz des Grabens am Kluisweg und am Mühlendamm**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die Aufrechterhaltung der Schutzfunktion des (Straßenseiten-)Grabens ist sicherzustellen.

**§ 10 Abweichende Bauweise**  
Das Gebäude in der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte darf eine Länge von mehr als 50 m aufweisen.

**B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBAuO)**

**§ 1 Dachform**  
(gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBAuO)  
**In den WA2-Gebieten:**  
Die Hauptbaukörper sind mit geeigneten Dächern (Dachneigung mind. 25°) zu erstellen. Zulässig sind nur Satteldächer, Valm- und Krüppelwalmdächer. Messen von der obersten Böschungskante der Erdgeschosse (hier: Überreste oder Spuren - z.B. Versteinerungen, die Aufschluß über die Entwicklung tierischer oder pflanzlicher Lebewesen in vergangenen Erdperioden und die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Vechta 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Archaeologische Denkmalpflege**  
Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises Vechta keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Der Südwesten des Plangebietes wird jedoch laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BG00) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsboden aus Dung und Pflagen von oberirdischer Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archaische Fundstellen anzufinden, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört werden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

**Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Vechta - Denkmalchutz**  
- Ausreichend im Vorfeld geplanter Bau- und Erschließungsarbeiten muss im Bereich des Eschaufrages durch ein entsprechendes Raster von Suochenritten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Bodenkarte 1:50.000 (BG00) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsboden aus Dung und Pflagen von oberirdischer Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archaische Fundstellen anzufinden, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört werden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

**Archaeologische Denkmalpflege**  
Aus dem Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand des Landkreises Vechta keine archäologischen Funde und Befunde bekannt. Der Südwesten des Plangebietes wird jedoch laut digitaler Bodenkarte 1:50.000 (BG00) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsboden aus Dung und Pflagen von oberirdischer Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archaische Fundstellen anzufinden, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört werden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

**Hinweise aus der Stellungnahme des Landkreises Vechta - Denkmalchutz**  
- Ausreichend im Vorfeld geplanter Bau- und Erschließungsarbeiten muss im Bereich des Eschaufrages durch ein entsprechendes Raster von Suochenritten auf dem Areal durch entsprechende Fachleute geklärt werden, wo und in welchem Erhaltungszustand weitere Bodenkarte 1:50.000 (BG00) von einem wahrscheinlich mittelalterlichen Esch überlagert. Dabei handelt es sich um Auftragsboden aus Dung und Pflagen von oberirdischer Mächtigkeit. Darunter sind erfahrungsgemäß oft ältere archaische Fundstellen anzufinden, die sich durch die konservierende Wirkung des Eschaufrages meist in einem hervorragenden Erhaltungszustand befinden und bei Erdarbeiten zerstört werden. Derartige Fundstellen sind Bodendenkmale, die durch das Nieders. Denkmalschutzgesetz geschützt sind. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 13 NDSchG), diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

**Hinweise aus dem Umweltbericht**  
**V1a - Zeitliche Begrenzung für Gehölzarbeiten und Baufeldräumung**  
Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.  
Zur Vermeidung von Verlusten gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen die Bäume durch eine sachkundige Person auf das Vorhandensein besonders geschützter Arten, insbesondere auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotential zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelinseln zu überprüfen.

**V1b - Beleuchtung im Bereich der Straße Mühlendamm**  
Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der Flugstraße der Breitflügel-fledermaus, ist die Beleuchtung von Außenanlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der WA2-Gebiete anzupassen und zu beschränken. Eine Erhellung der Allee an der Straße Mühlendamm und des nahen Umfeldes über das bestehende Maß hinaus ist zu vermeiden.  
Die Beleuchtung von Außenanlagen des Grundstücks der Kindertagesstätte und der WA2-Gebiete ist auf unbedingt notwendige Flächen und Wege zu begrenzen und eine Lichtstreuung darüber hinaus zu vermeiden.  
Zu verwenden sind Lampen mit einem möglichst geringen Spektralbereich wie Natrium-dampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA), gelben LED, Orangerfiltern mit einem Abstrahlwinkel nach unten.

**V1c - Ökologische Baubegleitung**  
Im Rahmen der ökologischen Umweltbaubegleitung sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte potentielle Quartierstrukturen / Fortflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppen Vogel und Fledermaus an Bäumen auf ihre aktive Nutzung hin durch eine sachkundige Person zu kontrollieren.  
Werden aktuell besetzte Vogelnester, Baumhöhlen oder Fledermausfestgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta abzustimmen.  
Im Falle der Beseitigung von Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richten sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

**V2 Schutz von Straßenbäumen an der Straße Mühlendamm - Baumschutz**  
Die im Planteil des Umweltberichts gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind während der Bauphase gegen mechanische Schäden an Stamm und Krone sowie gegen Befahren, Lagerung und Bodenauf- bzw. -abtrag im Wurzelbereich durch fachgerechte Baumschutzmaßnahmen unter Beachtung der Regelwerke (DIN 18920 bzw. RAS-LG 4) zu sichern. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**EMPFEHLUNGEN**  
Es wird empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet die Dächer zu begrünen und / oder mit einer Fotovoltaik-Anlage auszustatten.  
Zentrale Wasserrückhaltung auf den Baugrundstücken durch Nutzung von Regenwasser (Zisternen) in den Allgemeinen Wohngebieten:  
Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima sollten in den Allgemeinen Wohngebieten vornehmlich Rückwässerungsanlagen geplant werden. Das dient der nachhaltigen Nutzung von Regenwasser.  
Die Förderung für den Einbau von Zisternen kann bei der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden angefragt werden (siehe auch Informationen auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden).  
Es wird empfohlen, auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung zu verzichten.

**Planzeichenerklärung**  
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Bauzeichenerverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)  
WA Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2) (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
0,4 Grundflächenzahl  
0,6 Geschossflächenzahl  
m NHN maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) über Normalhöhen Null (NHN) siehe § 2 Textliche Festsetzung

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
o offene Bauweise  
a abweichende Bauweise = das Gebäude darf mehr als 50 m Länge haben  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Flächen für den Gemeinbedarf  
Einrichtungen und Anlagen, Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**5. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) hier Fuß- und Radweg  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) hier öffentliche Parkfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**6. Grünflächen**  
(9 Abs. 1 Nummer 15 und Absatz 6 BauGB)  
Grünfläche öffentlich  
RS = Räumstreifen

**7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Abflusses**  
(9 Abs. 1 Nummer 16 und Absatz 6 BauGB)  
Wasserflächen  
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Abflusses Regenrückhaltegräben

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher WA-Gebiete  
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhenbezugspunkte

**10. Nachrichtliche Übernahmen**  
Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne

**Übersichtsplan**

Quelle: OpenStreetMap/Mitglieder, bearbeitet durch NLG

**Geschäftsstelle Osnabrück**  
Am Schöberberg 6 Tel. 0541-96733-0  
49092 Osnabrück Fax 0541-96733-33  
E-Mail: info-osnabrueck@nlg.de  
<http://www.nlg.de>

**Niedersächsische Landschaftsgesellschaft mbH**

**Gemeinde Neuenkirchen-Vörden**  
Bebauungsplan Nr. 80 "Im Nörtebruche" mit örtlichen Bauvorschriften

Osnabrück, den 10.09.2024  
Planverfasser: I. A. Heike Roßmann  
Maßstab 1 : 1 000

**Abtschrift**