



**Planzeichenerklärung**  
 Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist i. V. m. der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
 überbaubare Fläche  
 nicht überbaubare Fläche

**Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 GH = 10,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß  
 EFH = 0,5 m Erdgeschossfußbodenhöhe, als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

o offene Bauweise  
 ED Einzel- oder Doppelhäuser  
 Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Rad- und Gehweg  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festlegung Übergangsbereich vom Außenbereich zur Wohnbebauung  
 Sichtdreieck (10/70)  
 13 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NSiG

**1. Textliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 BauNVO)  
 Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgelegt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlage für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

**1.2 Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig. Bei Doppelhäusern sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

**1.3 Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.

**1.4 Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5) liegen.

**1.5 Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5), 10,0 m.

**1.6 Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßentfront vor dem jeweiligen Grundstück.

**1.7 Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen** in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

**1.8 Bauverbotszone:** Innerhalb der 13 m - Bauverbotszone dürfen gem. § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSiG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.

**1.9 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 19 „Nördlich Kirchstraße“, rechtswirksam seit dem 29.08.1997 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

**2. Örtliche Bauvorschriften** (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Dachneigung/-gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO): Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdach mit mindestens zwei geneigten Dachflächen zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Dachneigung mindestens 22°. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Pultdächer sind nicht zulässig.

2.2 Oberflächenwasser (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO): Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Oberflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

2.3 Private Grundstücksflächen (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO): Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (gem. § 80 Abs. 3 und 4 NBauO): Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen an die örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-Euro geahndet werden.

2.5 Stellplätze (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO): Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück mindestens zwei Stellplätze bzw. Garageneinstellplätze anzulegen.

**3. Hinweise**

**3.1 Denkmalschutz:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

**3.2 Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehöhlbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

**3.4 Sichtdreiecke:** Im Bereich der freizuhaltenden Sichtdreiecke dürfen Bebauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Eine Bepflanzung mit einzelnen hochstämmigen Bäumen ist jedoch zulässig, sofern eine Sichtbehinderung für den Verkehr durch sie nicht ausgelöst wird.

**3.5 Landwirtschaft:** Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und vorhandenen Tierhaltungsanlagen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein vermindelter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

**3.6 Abfallentsorgung:** Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

**3.8 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -:** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

**3.9 Kreisstraße K 112:** Von der Kreisstraße 112 können Emissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**3.10 Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungseleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Neubörger diesen Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Gemarkung: Neubörger Flur: 13  
 Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

L4-20/2023 © 2023 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück - Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 2023). 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 möglich

Papenburg, den \_\_\_\_\_ Siegel Katasteramt Papenburg  
 \_\_\_\_\_ (Unterschrift)

**Planverfasser**

**Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:**  
 THOMAS HONNIGFORT  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement  
 Nordring 21 · 49733 Haren (Ems)  
 Tel.: 05932 - 50 35 15 · Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Öffentlichkeit ist am \_\_\_\_\_ frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.  
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Veröffentlichung im Internet bzw. Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen zugestimmt und die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" und der Entwurfsbegründung nebst Anlagen standen vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet öffentlich zur Verfügung und haben während dieser Zeit zusätzlich öffentlich ausgelegt.  
 Gleichzeitig sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Satzung**

Der Rat der Gemeinde Neubörger hat den Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" ist damit am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 "Erweiterung Nördlich Kirchstraße" sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Neubörger, den \_\_\_\_\_ Gemeindedirektor

**Gemeinde Neubörger**  
 Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

**Bebauungsplan Nr. 31**  
**"Erweiterung Nördlich Kirchstraße"**  
**-Entwurf-**

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen © 2023  
 Maßstab: 1:5.000

**Stand: 11.07.2024**

**Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:**  
**THOMAS HONNIGFORT**  
 Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung  
 Freiraumplanung · Projektmanagement

Ausdruck vom: 11.07.2024