

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ öffentlich bekanntgemacht worden.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Tewel
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen.

© 2016 GLGN
Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen
Republikation: Subjektiv frei

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2018).
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.
Scheibell, den _____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:
Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:
Planungsbüro REINOLD
BIOS
Faulstraße 70
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760
Bückerburg, den _____ Osterholz-Scharmbeck, den _____

Planverfasser _____

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 2 BauGB erneut, öffentlich bekanntgemacht und verweist auf zwei Wochen zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Erneut, eingeschränkt und verkürzte Veröffentlichung (öffentliche Auslegung)
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und dem geänderten Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und die erneut, eingeschränkt und verkürzte Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneut, eingeschränkt und verkürzten Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der geänderte Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden Stellungnahmen wurden in der Zeit vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut, eingeschränkt und verkürzt auf zwei Wochen zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die geänderten Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ in der Bföme-Zeitung und durch Aushang öffentlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist dem am _____ in Kraft getreten.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Osterfeld“, Ortschaft Tewel, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwärtungsbeschlusses beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Ausfertigervermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text in den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensprotokolle eingehalten worden sind.
Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____



Maßstab 1:1.000
Gemarkung Tewel
Flur: 2

Maßstab 1:2.000
Gemarkung Neuenkirchen
Flur: 2

Maßstab 1:1.000
Gemarkung Tewel
Flur: 2

Maßstab 1:2.000
Gemarkung Neuenkirchen
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen.

© 2016 GLGN
Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (GLGN)

© 2023 GLGN
Landesamt für Geoinformation und Landesmessung Niedersachsen (GLGN)

Hinweise zur erneut, eingeschränkten und verkürzten Veröffentlichung (§ 4 Abs. 3 BauGB)
Zur Verdeutlichung der Änderungen des Planinhalts in den textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Texte fett und kursiv gedruckt und grau hinterlegt.
Alle übrigen textlichen Festsetzungen sind gegenüber der bereits öffentlich ausgetragten Planfassung unverändert geblieben.

1. Bodentypische Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Veranstaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tierkennzeichen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Innerhalb des WA-Gebietes wird die max. Firsthöhe (FH) auf 9,50 m begrenzt.

(2) Bezugsfläche ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbaustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche zugeordneten Fläche (Planstraße) anfallende oberflächennaher Wasserlauf mit dem höchsten Punkt der Dachstuhldecke. Sind das Gelände oder der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsfläche. Gefürrigkeitsbaudringliche Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksecke als Bezugsfläche, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerweh
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerweh“ sind die für die Feuerweh zu Übungszwecken dienende Nutzungen zulässig.

§ 4 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Erwässerungsmulde“ sowie innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind für die Rückhaltung und Ableitung des von außen zufließenden Niederschlagswassers innerörtliche Ausmündungen (alle 15 m verwallt) in einer Breite von 2 m und einer Tiefe von mindestens 0,3 m in Verbindung mit einer dem WA-Gebiet zugewandten 2 m breiten und mindestens 0,2 m hohen Verwallung anzusetzen (siehe Hinweis Nr. 1). Es ist eine wiesensartige Graufurk mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regioaltgras, RSM-Regio) anzusetzen. Die Fläche ist durch eine jährliche Mahd im Spätsommer ab dem 01. August extensiv zu entwickeln.

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser ist nur ein Becken zur Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) und Ableitung des im Plangebiet erfassten Oberflächenwassers mit den für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wegen und sonstigen baulichen Anlagen (wie z.B. Ablaufbauwerken) zulässig. Die Drosselabflusshöhe wird auf 1,43 (h_h) bei einem 10-jährigen Regenereignis festgesetzt.

Hierzu ist ein begrüntes Trockenbecken mit variierenden Böschungseignungen von 1:2 – 1:3 in Erdbauweise zu erstellen. Das Rückhaltebecken sowie die nicht für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens beanspruchten Flächen sind als Rasenfläche mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regioaltgras, RSM-Regio) anzusetzen und zu entwickeln.

(3) Das Innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken (Baugrundstücken des WA-Gebietes) und Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) anfallende oberflächennaher Wasserlauf mit dem höchsten Punkt der Dachstuhldecke und von dort getrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten.

(4) Realisierungszusatzpunkt

Die unter Abs. 1 und 2 genannten Ansatz-/Pflanzmaßnahmen sind nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung auszuführen. Die genannten Ansatz-/Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Planungsperioden nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung festzusetzen.

§ 5 Öffentliche und private Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (O) mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Grünzug“ sind ständertragende und heimische Gehölzpflanzungen in Gruppen von 3 – 5 Pflanzen vorzunehmen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbruch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach dem Hinweis Nr. 7.

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P1) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind die unbefanzten Flächen Hausgarten ähnlich zu gestalten. Sie sind mindestens jedoch mit Scherenschnitt ansetzen, als extensive Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

(3) Realisierungszusatzpunkt

Die Ansatz-/Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die genannten Ansatz-/Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Planungsperioden nach Baubeginn festzusetzen.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1) \$ 9 (1) Nr. 1 BauGB \$ 4 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (siehe textl. Festsetzungen § 3) \$ 9 (1) Nr. 5 BauGB

F Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerweh“ (siehe textl. Festsetzungen § 3) \$ 9 (1) Nr. 1 BauGB

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 Grundflächenzahl \$ 9 (1) Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse \$ 16 BauNVO

Freiwan 5,50 m FH max + maximale Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2) \$ 16,18 BauNVO

DN 20 - 48 Dachneigung in Grad \$ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene Bauweise, nur Einzelbauwerk zulässig \$ 22 BauNVO

Baugrenze \$ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

O Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „öffentlicher Grünzug“ (siehe textl. Festsetzungen § 5(1)) \$ 9 (1) Nr. 15 BauGB

P1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Erwässerungsmulde“ (siehe textl. Festsetzungen § 4(1)) \$ 9 (1) Nr. 14, 15 BauGB

P2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Hausgarten“ (siehe textl. Festsetzungen § 5(2)) \$ 9 (1) Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

(a) Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung: „Erwässerungsmulde“ (siehe textl. Festsetzung § 4(1)) \$ 9 (1) Nr. 14 BauGB

(b) Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung: „Regenrückhaltebecken“ (siehe textl. Festsetzung § 4(2)) \$ 9 (1) Nr. 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8) \$ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe textl. Festsetzungen § 9) \$ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Erhalt von Einzelbäumen (siehe textl. Festsetzungen § 10) \$ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Umgrünzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 8) \$ 9 (1) Nr. 20 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans \$ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen \$ 16 (6) BauNVO

Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8) \$ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Bezeichnung der Teilflächen für Lampegebiete (siehe textl. Festsetzungen § 7) \$ 9 (1) Nr. 24 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flur-/Kammernummer

Flur-/Kammergrenzen mit Grenzpunkten

Bemalung

Höhenlinien (nachrichtlich)

Sichtkreuztafeln, auf diesen Flächen sind jährliche abschreibende Einrichtungen, bauliche Anlagen und Beweise ab einer Höhe von 0,20 m gemessen von der jeweils nächstgelegenen Fahrhinnebene anzusetzen

ggk: RW-Kanal DN 300/400 mit Einlaufbauwerk (nachrichtlich)

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 4 Nr. 4 BauNVO)

(1) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahme (**Bodenbiotope**) und CEF-Maßnahme (**Feldlerche**))

Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan 2 Gemarkung Neuenkirchen, Flur 2, **Teilfläche des Flur 40/2**) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das vorhandene Invergrünungs- und Messchilfgrünland (Regioaltgras, RSM-Regio) anzusetzen. **Jährliche Flächenbearbeitungen, wie Mahd (max. 2x jährlich) ggf. Notwendiges Abrechen oder Walzen des Grünlandes, sind nur außerhalb der Bruttofläche Feldlerche (März bis Ende-Juli) zulässig. Das Mahdgerät ist direkt oder nach Trocknung abzuführen.**

(2) Zonierung der Kompensations-/CEF-Maßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Die unter Absatz 1 genannten Maßnahmen ist dem in Teilplan 1 (WA, öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen) vorbereiteten Eingriff zuzuordnen.

(3) Maßnahme für den Artenschutz (Beleuchtung)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung dieser Flächen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißen Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Streulicht ist durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/ lichtlenkender) Leuchtmittel zu vermeiden.

§ 7 Maßnahmen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb des WA-Gebietes sind aufgrund der auf das Plangebiet ermerkenden Straßenverkehrsimmisionsen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsgemäß eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgenden Außenlärmpegel nach L_{eq} (Mittelwert) maßgebend:

L _{eq} (Mittelwert)	Maßgebender Außenlärmpegel L _{eq} (dB(A))
I	55
II	60

(2) Unter Erbringung eines Einzelwertes kann von den o.g. Festsetzungen schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Baukörperstruktur (Einzel- und Doppelhäuser) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfläche und Fundamente sind nach § 14 Abs. 2 des NDStGH bis zum Abfall von vier bis zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Formschindeln sind unzulässig. Die Hecken sind aus mindestens sieben verschiedenen standortstreuenden Gehölzarten mit einem Reifezustand vor mindestens 1 m sowie in einem Abstand innerhalb der Pflanzlinien von 1,50 m anzulegen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben des Hinweises Nr. 7.

(2) Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 1 sind innerhalb der mit (*) gekennzeichneten Fläche so anzulegen und zu pflegen, dass je Breite Fläche für die Unterhaltung der innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehenen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers unterbrochen wird.

(3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der mit (*) gekennzeichneten Fläche entlang der Anlage einer begrünter Verwallung gem. § 4 Abs. 1 in einer Breite von 1 m zulässig. **Innerhalb der mit (*) gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens dreireihige Strauch-Baumreihe anzulegen.** Die Seifenlänge ist gem. Abs. 1 zu erfolgen.

(4) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbium oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenen, im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbruch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenen Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Hinweisen Nr. 7 und 8.

(5) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, fertigzustellen.

§ 9 Anpflanzen von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die als anzupflanzende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Bäume sind als Laubbium mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis Nr. 7).

§ 10 Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang ist der als Ersatz zu pflanzende Laubbium mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis Nr. 7).

II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte WA-Gebiet.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig.

(2) Zur flächenechten Dachdeckung sind gebrauchte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbönen „Rot-Braunrot“, „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Antritz“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z.B. Rost, Gras) zulässig. Glänzend engoblierte und hochglänzende (mit besonderer Übergrünungs versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdachelemente sind nicht zulässig. Materialien, die andere vorläufige sind unzulässig.

(3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäude, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen einschließlich der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Klettergaragen).

§ 3 Farböne
Für die in § 2 Dächer Abs. 2 festgesetzten Farböne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbtagebuch RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton „Rot - Braunrot“ im Rahmen der RAL:
2001 - Rotorange
2002 - Rot
2003 - Rottrot
2002 - Karmisrot
2003 - Rubinrot
2004 - Purpurrot

(2) Für den Farbton „Braun - Dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:
8001 - Ockerbraun
8003 - Lehnbraun
8004 - Kupferbraun
8007 - Rehrbraun
8008 - Chrombraun
8011 - Nusstraub
8012 - Rotbraun

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:
7016 - Anthrazitgrau
7021 - Schwarzgrau
7024 - Graphitgrau

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist die nach der Innensprichnahme der Grundflächenzahl (GRZ) unweidlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 9 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstücksfläche als Zoo- oder Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die mit ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleintierebewesen) behörden und unterbinden (z.B. Materialien und Steinanordnungen, Platten und sonstige Decksteine), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenflächen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kestrelstern um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

(3) Im Bereich zwischen der strahlenschutzrelevanten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und belagte Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stollpöde, Carports und Garagen und notwendige Zugewänge sowie Kestrelstern um die Gebäude (Spritzschutz) grundsätzlich unzulässig.

§ 5 Abweichungen
Abweichungen gem. § 6 NBauO von den Vorschriften dieser Satzung sind nicht zulässig. In begründeten Einzelfällen kann eine Abweichung mit Zustimmung der Gemeinde Neuenkirchen zugelassen werden, wenn städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte dem nicht entgegenstehen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieses örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.B. 200,00 € bestraft werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.
BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 179) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung – PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 2008 (BGBl. I Nr. 180) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NimVO)
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107).

2. Gutachten

- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, „B-Plangebiet Nr. 2 „Am Osterfeld“ in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht“, 16.12.2021
- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, „B-Plangebiet Nr. 2 „Am Osterfeld“ in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Mögliche Erneuerungsmaßnahmen nach Osten. Bewertung der Versenkungsmöglichkeiten, Ergebnisbericht“, Osterholz-Scharmbeck, 18.02.2022
- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, „3020-3 BG 2 Am Osterfeld in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Geotechnische Stellungnahme 06.12.2022 zu Einwendungen bezüglich der Lage des Regenrückhaltebeckens des Landkreises unweidlich mit deren Auswirkung“, Osterholz-Scharmbeck, 06.12.2022
- Zacharias Verkehrsplanung Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, „Verkehrsstärkenuntersuchung Wohngebiet Am Osterfeld in der Gemeinde Neuenkirchen, Ortschaft Tewel“, Hannover, 05.10.2022
- Bank-Maire-Hoppmann PartGmbH (BMH), „Schallschichtliche Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“ der Gemeinde Neuenkirchen, OT Tewel“, Garßen, 24.04.2023

3. DIN-Vorschriften und Richtlinien
Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Neuenkirchen bereitgehalten.

4. Archäologische Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes oder seinem unmittelbaren Umfeld bestehen keine Baudenkmal gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDStGH).

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist standortgerecht, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Formschindeln sind unzulässig. Die Hecken sind aus mindestens sieben verschiedenen standortstreuenden Gehölzarten mit einem Reifezustand vor mindestens 1 m sowie in einem Abstand innerhalb der Pflanzlinien von 1,50 m anzulegen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben des Hinweises Nr. 7.

5. Maßnahmen für den Artenschutz

(1) Die Baufelderräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich zwischen August und Ende Februar durchzuführen (Aussetzung der Brutzeit von März bis Juli). Baumfällungen der innerhalb der privaten Grünfläche vorgesehenen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers unterbrochen wird.

(2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbauwerke vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermause). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbauwerke dem Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Niedersachsen zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause genutzten Höhlenbaues ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landesamtes Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

(3) Innerhalb des Plangebietes ist die nächtliche Gebläubeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren. Dabei sollen großflächige Albstahlungen, insbesondere über die Horizontale hinaus, vermieden werden.

(4) Auf die Festsetzung des Durchdringungsbereiches der Kompensations- und CEF-Maßnahme (§ 6 Abs. 1) wird verzichtet, da es sich um eine bereits realisierte Fläche des Ökosystems der Naturschutzfläche Heidekreis GmbH (Nr. 1509/GK/M69) handelt.

6. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase)

(1) Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgelesen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Baulichtungen sollen einige DIN-Normen (sich Anwendung findet i.V. DIN 19338 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial)).

(2) Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bewässerung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überflurverlegetextilien, Baggermaten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichttief ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenrinnen sollte ortsnahe, schichttief, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte die Vermeidung von Boden verschleudern, Herunterfallen oder mit unterschiedlichen Ecken verbunden werden. Auf verdichtungsanfällige Flächen sollten Schutzplatten oder Baggermaten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

(3) Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Grünzug“ sollte nicht zur Materiallagerung genutzt oder mit schweren Maschinen befahren werden, um die Bodenfunktionen nicht zu beeinträchtigen.

(4) Der im Bereich von Baulflächen abgetragene Oberboden ist nach Möglichkeit sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenlagern und zum Ende der Maßnahme wieder einbauen bzw. wenn ein Wiedereinbau nicht möglich ist, einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (siehe Abs. 1).

(5) Der Geobereich 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenmaterialien sind zudem in Geobuch 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenmaterialien in der Planungspraxis zu finden.

7. Artenliste für standortheimische und gerechte Gehölzpflanzungen
(siehe textliche Festsetzung §§ 5, 8, 9 und 10)

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwärzle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Buche
Pinus sylvestris	Vogelkiefer
Prunus avium	Gilbweid
Prunus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Viburnum lantana	Brote Dechenszimbire
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Eibenerbe

Sträucher

Viburnum opulus	Garnierher Schreibeell
Eucornus europaeus	Pflaferhüthen
Sorbus angulata	Hartweide
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundrose
Ligustrum vulgare	Wegweiser
Prunus spinosa	Schliehe
Sambucus nigra	Schwarze Holunder
Celastrus scandens	Waldrebe

8. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzungen § 8 Abs. 4)

Äpfel

Rügers Dickelapfel	Blumenapfel
Kaiser Wilhelm	Chiffels Butterbirne
Baumhaus Renette	Chiffels Butterbirne
Goldschönme	Gute Luise
Kasseler Renette	Gute Luise
Alexander Calvil	Goldliche von Chaux
Finkenwälder Herbstapfel	Plattentonne
Hilbertsatter Jungferapfel	Goldliche von Chaux
Schöner von Nordhausen	Kirschen
Bastardler Renette	Oldenapfel
Schwäbische Renette	Schneiders späte Kropfkirsche
Sulinger Grünling	Schneiders späte Kropfkirsche
Bremer Dorapfel	Schneiders späte Kropfkirsche

Pflaumen, Renetoden, Mirabellen

Frühschweizer	Nancy Mirabelle
Orientalpflaume	Orientalpflaume
Oulline Renetode	Wangpflaume

Walnuss

Diverse Sorten

9. Hinweise zur Durchgrünung des Plangebietes (WA-Gebiet, private und öffentliche Grünfläche) (siehe textliche Festsetzungen § 5 und § 8)

a) Die Plangebietes innerhalb des fest