

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen  
Landkreis Heidekreis**

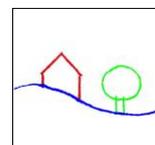
**Bebauungsplan Nr. 2  
„Am Osterfeld“  
Ortschaft Tewel  
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

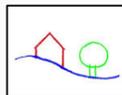
**-Satzungsexemplar-**

**M. 1:1.000/1:2.000**

**Stand 11/2023**

Planungsbüro REINOLD  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31675 Bückeburg – Fauststraße 7  
Telefon 05722-7188760







# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

## FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

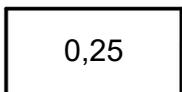
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"  
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



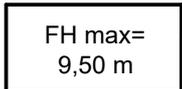
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



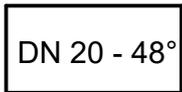
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



FH max = maximale Firsthöhe  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

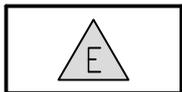
§§ 16,18 BauNVO



Dachneigung in Grad

## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise,  
nur Einzelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen



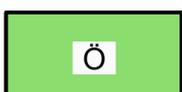
Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen  
Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"

## GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



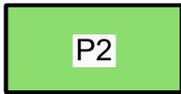
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
"öffentlicher Grünzug"  
(siehe textl. Festsetzungen § 5(1))

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
"Entwässerungsmulde"  
(siehe textl. Festsetzungen § 4(1))

§ 9 (1) Nr. 14, 15 BauGB

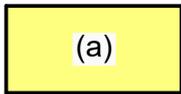


Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung:  
"Hausgarten"  
(siehe textl. Festsetzungen § 5(2))

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

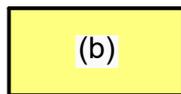
## FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung:  
"Entwässerungsmulde"  
(siehe textl. Festsetzung § 4(1))

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

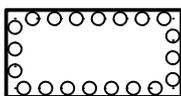


Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung:  
"Regenrückhaltebecken"  
(siehe textl. Festsetzung § 4(2))

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



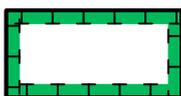
Anpflanzung von Einzelbäumen  
(siehe textl. Festsetzungen § 9)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Erhalt von Einzelbäumen  
(siehe textl. Festsetzungen § 10)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6)

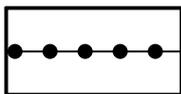
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

## SONSTIGE PLANZEICHEN



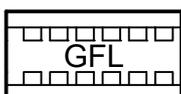
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



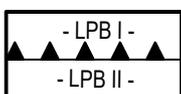
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$39/3 / \frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



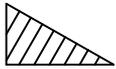
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Höhenlinien (nachrichtlich)



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.



gepl. RW-Kanal DN 300/400 mit Einlaufbauwerk (nachrichtlich)

## I. Bodenrechtliche Festsetzungen

### § 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:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, 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:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### § 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

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

(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze des Baugrundstückes. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von 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 Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite als Bezugsebene, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

### § 3 Flächen für den Gemeinbedarf – Feuerwehr

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

### § 4 Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 25a BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (**P1**) mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ i.V.m. der angrenzend festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe § 8 Abs. 3) 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 linienförmige Ausmuldungen (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 anzulegen (siehe Hinweis Nr. 11). Es ist eine wiesenartige Grasflur mit standortangepassten Gräsern und

Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen. 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 anfallenden Oberflächenwassers mit den für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wegen und sonstigen baulichen Anlagen (wie z.B. Ablaufbauwerken) zulässig. Die Drosselabflussspende wird auf 1,43 l/(s\*ha) bei einem 10-jährigen Regenereignis festgesetzt.

Hierzu ist ein begrüntes Trockenbecken mit variierenden Böschungsneigungen 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 (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu entwickeln.

- (3) Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken (Baugrundstücken des WA-Gebietes) und innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) anfallende Oberflächenwasser ist an das gem. Abs. 2 festgesetzte Regenrückhaltebecken und von dort gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten.

- (4) Realisierungszeitpunkt

Die unter Abs. 1 und 2 genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung auszuführen. Die genannten Ansaat-/ Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung fertigzustellen.

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

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Grünzug“ sind standortgerechte und heimische Gehölzanpflanzungen 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 Stammbusch 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 (P2) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind die unbepflanzten Flächen Hausgarten ähnlich zu gestalten. Sie sind mindestens jedoch mit Scherrasen anzusäen, als extensive Rasenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

- (3) Realisierungszeitpunkt

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

## **§ 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. § 44 BNatSchG)

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

Innerhalb der im Bebauungsplan (Teilplan 2, Gemarkung Neuenkirchen, Flur 2, Teilfläche des Flst. 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 Intensivgrünland zu Mesophilem Grünland entwickelt worden und dauerhaft

zu erhalten. Jegliche Flächenbearbeitungen, wie Mahd (max. 2x jährlich), ggf. notwendiges Abziehen oder Walzen des Grünlandes, sind nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Mitte März bis Ende Juli) zulässig. Das Mahdgut ist direkt oder nach Trocknung abzufahren.

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

Die unter Absatz 1 genannte Maßnahme ist dem im 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-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Streulicht ist durch die Verwendung streulicharmer (abgeschirmter/lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden.

## § 7 Maßnahmen zum Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb des WA-Gebietes sind aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche maßgebend:

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)
I	55
II	60

- (2) Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen schalltechnischen Anforderungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

## § 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 sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang 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, Formschnitthecken sind unzulässig. Die Hecken sind aus mindestens sieben verschiedenen standortheimischen Gehölzarten mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m sowie in einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m anzulegen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben des Hinweis Nr. 7.
- (2) Die Pflanzmaßnahmen gem. Abs. 1 sind innerhalb der mit (\*) gekennzeichneten Fläche so anzulegen und zu pflegen, dass je Baugrundstück eine 3 m 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 anteilig die Anlage einer begrünter Verwaltung

gem. § 4 Abs. 1 in einer Breite von 1 m zulässig. Innerhalb der mit (\*) gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens dreireihige Strauch-Baumhecke anzulegen. Die Bepflanzung hat gem. Abs. 1 zu erfolgen.

- (4) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden, im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 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 Laubbaum 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 b BauGB)

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Bei Abgang ist der als Ersatz zu pflanzende Laubbaum 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 flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z.B. Reet, Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

### § 3 Farbtöne

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

- (1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3002 - Karminrot	3011 - Braunrot
3003 - Rubinrot	3013 - Tomatenrot
3004 - Purpurrot	3016 - Korallenrot
  
- (2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun
  
- (3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

### § 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.
- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und den festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekiesete Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen sowie Kiesstreifen um die Gebäude (Spritzschutz) grundsätzlich unzulässig.

### § 5 Abweichungen

Abweichungen gem. § 66 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 durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet 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 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

##### *Baunutzungsverordnung (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. 176) geändert worden ist.

##### *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

##### *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

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“, Osterholz-Scharmbeck, 16.12.2021
- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst: „B-Plangebiet Nr. 2 „Am Osterfeld“ in 29643 Neuenkirchen-Tewel, Mögliche Erweiterungsflächen nach Osten, Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten, 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, zu den Lösungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen“, Osterholz-Scharmbeck, 06.12.2022
- Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung Wohngebiet Am Osterfeld in der Gemeinde Neuenkirchen, Ortsteil Tewel“, Hannover, 05.10.2022
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH (BMH): „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“ der Gemeinde Neuenkirchen, OT Tewel“, Garbsen, 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. Archäologischer Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder seinem unmittelbaren Umfeld bestehen keine Baudenkmale gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. 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 Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

## **5. Maßnahmen für den Artenschutz**

- (1) Die Baufeldfreiräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich zwischen August und Ende Februar durchzuführen (Ausparung der Brutzeit von März bis Juli); Baumfällungen und Gehölzrückschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (2) Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (3) Innerhalb des Plangebietes ist die nächtliche Gebäudebeleuchtung auf ein Minimum zu reduzieren. Dabei sollten großflächige Abstrahlungen, insbesondere über die Horizontale hinaus, vermieden werden.
- (4) Auf die Festsetzung des Durchführungszeitraumes der Kompensations- und CEF-Maßnahme (§ 6 Abs. 1) wird verzichtet, da es sich um eine bereits realisierte Fläche des Ökopools der Naturschutzstiftung Heidekreis GmbH (Nr. 1509G-K6/M69) handelt.

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

- (1) Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 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 Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten

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 Bauflächen abgetragene Oberboden ist nach Möglichkeit sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme wieder einzubauen bzw. wenn ein Widereinbau nicht möglich ist, einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen (siehe Abs. 1).
- (5) Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

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

### Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

### Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### Sträucher

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

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

### Äpfel

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne

### Birnen

Bosc's Flaschenbirne  
Clapps Liebling  
Gellerts Butterbirne  
Gräfin v. Paris  
Gute Graue

Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz  
Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen  
Biesterfeld Renette  
Schwöbersche Renette  
Sulinger Grünling  
Bremer Doorapfel

**Pflaumen, Renecloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Oullins Reneclode  
Wangenheimer

Gute Luise  
Köstliche von Charneux  
Pastorenbirne  
Rote Dechantsbirne

**Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

**Walnuss**

Diverse Sorten

**9. Hinweise zur Durchgrünung des Plangebietes (WA-Gebiet, private und öffentliche Grünfläche)**

(siehe textliche Festsetzung §§ 4, 5 und 8)

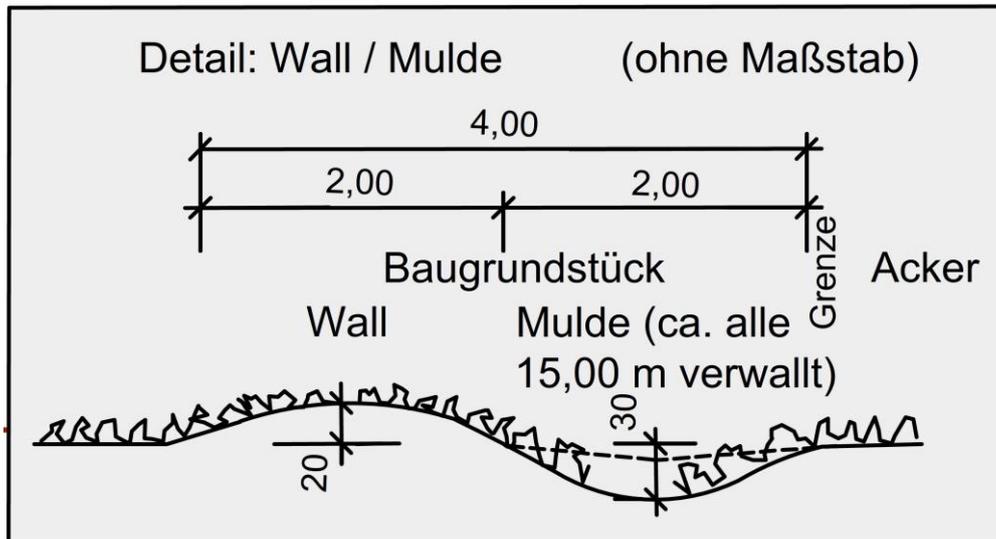
- a) Die Pflanzgebote innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes einschl. der mit (\*) gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der privaten Grünfläche (P1 und P2) befinden sich auf privaten Grundstücken. Die Umsetzung der Pflanzgebote erfolgt - mit Ausnahme der privaten Grünfläche „Entwässerungsmulde“ (P1) und der Verwaltung - durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Umsetzung der privaten Grünfläche (P1) einschl. Verwaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Der dauerhafte Erhalt und die entsprechende Pflege erfolgen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Unterhaltungsverpflichtung wird in die Grundstückskaufverträge aufgenommen.
- b) Die Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche (§ 5 Abs. 1) mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Grünzug“ werden durch den Vorhabenträger umgesetzt. Dabei sind abhängig von den gewählten Baumarten geeignete Pflanzabstände zu wählen. Der dauerhafte Erhalt und die entsprechende Pflege erfolgen durch die Gemeinde Neuenkirchen.
- c) Eine Prüfung der Maßnahmen (Absatz a und b) erfolgt durch die Gemeinde Neuenkirchen spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen und danach spätestens alle 5 Jahre.

**10. Realisierung Pflanzgebot und Kompensationsmaßnahmen**

(siehe textliche Festsetzung § 5 Abs. 2 und § 8)

Bei Nichtrealisierung der unter § 5 Abs. 2 und § 8 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

11. **Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers (Entwässerungsmulde), o.M.**  
(siehe textliche Festsetzungen § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 3)



12. **Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**  
(siehe textliche Festsetzung §§ 5, 6 und 8)

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (außer Verbiss- und Verdunstungsschutz im Zuge der Gehölzpflanzung) und eine Düngung sind nicht anzuwenden.

13. **Baugrund**

Gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers finden sich innerhalb des Plangebietes (Teilplan 1 und Teilplan 2) nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Innerhalb des Teilplanes 1 (teilweise im Osten) und Teilplan 2 handelt es sich um die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart. Baugrundklasse: Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert. Im Teilplan 1 handelt es sich darüber hinaus um die Bodenklasse 5, schwer lösbare Bodenart mit der Baugrundklasse: Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies.

Die durch das LBEG vorgetragenen Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

14. **Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers nicht in einem Bereich für den eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde.

Das Plangebiet (Teilpläne 1 und 2) befindet sich gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers jedoch im Bereich des Bewilligungsfeldes Schneverdingen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG, die berechtigt sind, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze (Kohlenwasserstoffe) zu fördern.

Gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers sind keine Salzabbaugerechtigkeiten für das vorliegende Plangebiet bekannt.

**15. Gegenstand des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Am Osterfeld“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsflächen).

**16. Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe**

Innerhalb des Plangebietes ist die Verwendung fossiler Energieträger (z.B. Erdöl, Erdgas, Kohle) zu vermeiden.