



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 (GLN) Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauÖB in seiner Sitzung am ... als Sitzung (§ 10 BauÖB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauÖB) geteilt.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauÖB am ... öffentlich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Schwalingen
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 (GLN) Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Südniederrhein

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.05.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exaktwandrig. Die Überlapptiefe der zu bildenden Grenzen in der Orthofoto ist einwärtig möglich.

Sollau, den

GLN, Regionaldirektion Südniederrhein, Kartenamt Sölk

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist die Verletzung von Vorschriften mit beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Ausfertigungsmerkmal

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit der hieren angeführten Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wurde der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
Faustrasse 7
31650 Bückeburg
Tel.: 05222-7188760

Geselle Str. 21
31650 Bückeburg
Tel.: 05155-5515

Bückeburg, den

Emmerthal, den

Planverfasser

Planverfasser

Veröffentlichung (öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauÖB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauÖB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Veröffentlichung (öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauÖB beschlossen.

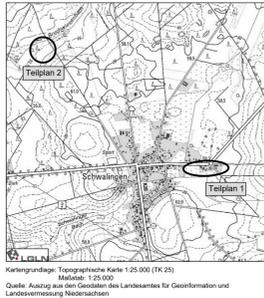
Ort und Dauer der Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauÖB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

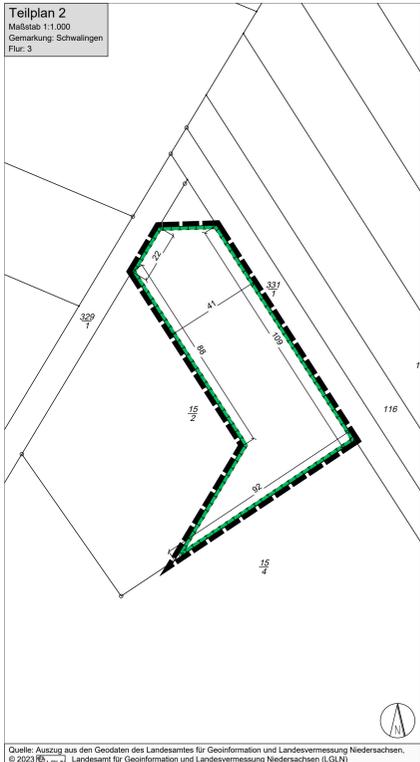
Neuenkirchen, den

Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 (GLN) Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021 (GLN) Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauÖB

MDW 1/2 Dörfliches Wohngebiet (siehe text. Festsetzungen § 1)

§ 5a BauNVO

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauÖB

0,3 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

1 Zahl der Vollgeschosse § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauÖB

O offene Bauweise § 22 BauNVO

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauÖB

öffentliche Straßenverkehrsflächen (siehe text. Festsetzungen § 7)

Straßenbegrenzungslinie

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

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauÖB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe text. Festsetzungen § 5)

§ 9 (1) Nr. 20 BauÖB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauÖB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauÖB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauerwartzone „Wald“) (siehe text. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 10 BauÖB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauÖB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu befestigenden Flächen (siehe text. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 21 BauÖB

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauerwartzone „Wald“) (siehe text. Festsetzungen § 3)

§ 9 (1) Nr. 10 BauÖB

DENKMALSCHUTZ (Nachrichtliche Darstellung)

§ 9 (6) BauÖB

D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet (MDW 1MDW 2)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauÖB i.V.m. §§ 5a und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1MDW 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinstellungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzungen,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Betriebswesens,
- sonstige Gewerbetriebe,
- Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 2) können nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tierställen,
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nur innerhalb des MDW 1-Gebietes.

(3) Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1MDW 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Tierställe,
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nur innerhalb des MDW 1-Gebietes.

§ 2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauÖB)

Innerhalb des MDW 1-Gebietes wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohnungen (bei einem Wohngebäude) bzw. max. 1 Wohnung (je Wohngebäude bei 2 oder mehr Wohngebäuden pro Grundstück)

bei Doppelhäusern: max. 1 Wohnung (je Wohngebäude).

§ 3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauerwartzone „Wald“)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauÖB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauÖB)

Das innerhalb des festgesetzten MDW-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

§ 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauÖB)

(1) **Maßnahmen für den Artenschutz – Bepflanzung von baulichen Anlagen und Flächen (Teilplan 1)**

Innerhalb des festgesetzten MDW-Gebietes sind zur Bepflanzung der Fahrgewege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude insektenfreundliche Leuchtmittel und Bepflanzung mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

(2) **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan 2)**

1. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe text. Festsetzungen § 5) ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig. Hierzu ist die Fläche aus der Ackerschutt zu nehmen und eine Ansatz mit zertifiziertem Regioaggregat (LÜCH-1, Nordeutsches Tiefland, mind. 30 % Kräuteranteil, z. B. RSM Rogo, Standortvariante feucht) Ausgesprochen sind die Randflächen innerhalb des Teilplanes 2, die mit Grass-Steinmauern oder Hecken/Gehölzen bestanden sind.

a. Die Grünflächen ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung im Zeitfenster von 01.06. - 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 9 Wochen nach dem ersten (ab ca. Anfang/Mitte August)). Das Mägut ist abzutransportieren, die Nutzung des Mähgutes ist zulässig.

b. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schneiden, Stroegeln) unzulässig. Diese Arbeiten sind ferner nur bei ausreichend tragfähigem (rockertem) Boden zulässig.

c. Im 1. Jahr ist nach der Ansatz ein erster Pflegeschnitt nach 6 - 10 Wochen auf 10 cm Schnitthöhe notwendig. Bei unversäurtem Samenrecht im Boden sind bis zu 2 weitere zusätzliche Pflegeschritte im ersten Jahr zulässig.

d. Alternativ kann eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weidperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung ist nicht zulässig, es gilt hierfür aus Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres. Bei einer Beweidung sind angrenzende Gehölze/Bäume fachgerecht und angepasst an die Weidewirtschaft zu schützen. Eine Zuliftung ist unzulässig. Eine bedarfswfreie Pflege (Beseitigung von Wedersteinen) ist zulässig.

e. Die Maßnahme unter Nr. 1 ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen. Die Maßnahme ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden (Anspruchsperiode) nach Baubeginn fertig zu stellen.

2. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauÖB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) entlang der Baugrundstücke (MDW-Gebiet) im Geltungsbereich (Teilplan 1) des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“ zugeteilt. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauÖB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Eigentümer der Ausgleichfläche geschickt.

§ 6 Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauÖB)

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauÖB)

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauÖB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzung sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm mehrjährig (mind. 3 - 4 Jahre) herzustellen. Die Bäume sind Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrfach zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflanzen, dass sich ein artreiches, neuwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die unterpflanzten Flächen des Pflanzens sind als Saum oder Sukzession oder durch Ansatz zu entwickeln (kollektive Pflanzens-Kulturartenmischung oder Wiesensmischung, heimische Arten, mind. 15 %). (Artwahl vorzugsweise zertifiziertes Regioaggregat, kein Scherrasen, Mahd max. 3 x jährlich). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 6. Eine Anrechnung auf Abs. 3 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauÖB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung sind aus heimischen, 1 x verpflanzten, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Pflanzung der Sträucher erfolgt mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander in Gruppen von 3 bis 5 Stück. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 6. Die nicht beplanten Flächen der Planzstellen sind mit einer krümelreichen Blumenrasen-Kulturartenmischung oder Wiesensmischung (jeweils heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Regioaggregat) anzubilden. Extensive Pflege (kein Scherrasen, Mahd max. 3 x jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 3 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

(2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauÖB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauÖB sind die vorhandenen Laubbäume- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die als Ersatz zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) und die Sträucher als mind. 1 x verpflanzte, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Hinweis Nr. 6.

(3) Anzupflanzende Bäume – auf privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauÖB)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) ist auf den privaten Baugrundstücken je anliegender 400 m Grundstücksfläche ein Laubbäum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimischen Laubbäume sind als Hochstamm oder Stammbusch mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 6 und 7.

(4) Die Pflanzmaßnahmen (Abs. 1 bis 3) sind in der Pflanzperiode nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 7 Öffentliche Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 b BauÖB)

Die in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Alleebäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflanzen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauÖB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (Alleebaum 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 6.

§ 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 25 b BauÖB)

Innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs festgesetzt. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 6.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 BauÖB)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, (Teilplan 1) festgesetzte MDW 1- und MDW 2-Gebiet.

§ 2 Dächer

(1) Die innerhalb des MDW 1- und MDW 2-Gebietes gelegenen Grundstücke dürfen nur mit Hauptbaudächern bebaut werden, die eine Dachneigung von 26-48 Grad aufweisen.

(2) Zur flächenhaften Dachdeckung sind geklebte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbönen „Rot-Braunrot“ und „Braun-Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z. B. Reet, Gras) zulässig. Glanzend engoblierte und hochglänzende (mit Keramik- oder Porzellanmasse versetzte) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallziele, Faserzement- und Kunststoffdachdeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vorläufig sind unzulässig.

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

§ 3 Farböne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farböne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbmuster RAL 840 HR ablesbar:

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

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxidrot
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 - Splaßbraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Reibraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Orangebraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussebraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blauschwarz

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb des festgesetzten MDW 1- und MDW 2-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundstücksfläche (GRZ) einschneidend der zulässigen Übersiedlung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleintierebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinerschüttungen, 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. Kletterrosen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

(3) Im Bereich zwischen den straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und belassene Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zugwege grundsätzlich unzulässig.

§ 5 Ausnahmen

Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude, wie z.B. Scheunen, Viehställe und Gerstehallen, sowie für gewerblich genutzte Hallen sind in Abstimmung mit der Gemeinde bei Neubauten und bei Umbauten Ausnahmen von § 2 (Dächer) dahingehend zulässig, dass hier andere Materialien, Farben und Formen angewendet werden dürfen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauNVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von Z. 500.000 € geahndet werden.

Kirschen
Dörsseger
Schneiders späte Kneipenkirsche
Dörsseger
Hedelfeiger

Walnüsse
Diverse Sorten

8. Maßnahmen für den Artenschutz

a. Die Baufreihaltung in Verbindung mit Baumfällungen oder Gehölzrückchnitt-erdungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28.09. Februar zulässig (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit, gesetzliche Regelungen des § 39 BauNVO). Für das geblotzte Oldenland im Plangebiet (z. B. Scherrasen, Intensivgrünland/Wiedelfläche) ist die Baufreihaltung nicht im Zeitraum von 01. März bis 31. Juli vorzunehmen (außerhalb der Brutzeit von Arten der Offenland-Saumenökoton). Die Baufreihaltung ist hier eher ergebnisorientiert als vom 01. August bis 30. September zulässig.

b. Soweit das Vorkommen von Brutten durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. Ein abweichender Baubeginn ist dabei im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

c. Im Baufeld vorhandene und zu fallende Bäume sind vor Baubeginn/Baumfällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Ggf. vorgefundenen Baumhöhlen sind vor der Winterurte der Fledermaus (ab September bis Oktober) mit geeigneten Mäusen bis zur Fällung der Bäume zu versiegeln, ggf. so, dass vorhandene Tiere (Fledermaus) aus- aber nicht wieder einfliegen können (Folie oder Stoff in Reagenzglas anbringen). Die Ergebnisse sind durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermaus) zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäumen ist nur zulässig, wenn die Höhlenbewohner ausgefliegen sind eine Nutzung der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Das Fällen von Höhlenbäumen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

d. Ein umfangreicher Umbau oder Abriss von Gebäuden soll nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermaus vom 01. November bis 31. März erfolgen. Ein abweichender Zeitraum ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Vor umfangreichem Umbau oder Beseitigung (Gebäudeabriss) baulicher Anlagen ist zudem eine örtliche Überprüfung durch eine fachlich qualifizierte Person (Fachperson für Fledermaus und Anfall) auf Nistplätze/Vorkommen von Vögeln, Fledermausvorkommen und Quartierkästchen durchzuführen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor dem Beginn baulicher Maßnahmen der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

e. Sollten sich Funde von genutzten Nistplätzen und/oder Quartierkästchen ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen. Abhängig von den Ergebnissen sind dann eine konkrete artenschutzrechtliche Begutachtung, ggf. eine ökologische Baubegleitung und vorgezogene artspezifische Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

f. Einer seitweisen Reduzierung von (ungenezten) Flächen innerhalb des Plangebietes und damit der Entwicklung neuer pot. Brutstandorte wird im Bedarfsfall durch z. B. regelmäßige Mahd entgegengekört.

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

a. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschließen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergädung zu bewahren (z. B. 202 BauÖB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Baumaßnahmen auf geeigneter Fläche wieder einzubringen (Wiederanwendung). Im Rahmen der Bauphase sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenstruktur bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 19915 Vegetalschutz im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um die negativen Auswirkungen auf die von Bebauung betroffenen Bereiche (z. B. Grünflächen, Freizeitanlagen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z. B. Oberflächengrenzschichten, ggf. Baggermatte etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu und -ausgedagert werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmatten ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 19915). Außerdem sollte das Vermischen von Boden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

b. Die Böden im Plangebiet besitzen eine geringe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem Kartenausschnitt der https://nbs.bwg.de/landamts3/). Dennoch sollen Verdichtungen und Strukturschäden vermieden werden. Der Geobereich Z 8 LBEK kann hier als Leitlinien dienen.

10. Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet befindet sich im Interessensbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieflegkorridor. Solch eine Jettieflegkorridor ist 10 km breit; Flughafen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.

Beschwerden und Entsatznachfrage, die sich auf die vom Flughafen/Vuehelfeld ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Gemeinde nicht anerkannt.

11. Hinweise zu Gehölzplantagen, Baum-Gehölzschutz

DIN 18920, Vegetalschutz im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist bei Baumaßnahmen zu beachten. Die ZTV Baum in der jeweils aktuellen gültigen Fassung ist zu berücksichtigen. Im Besonderen sind hier die Alleebäume entlang der Kreisstraße K 21 bei der Errichtung von Zufahrten und Zugängen von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie Leitungsverläufe zu kritischen Grundstücken zu beachten (Schutz von Kronen, Stamm- und Wurzelbereich). Die FL-Empfehlungen für Baum/Plantagen - 1st 1 und 2 (2015/2016) sollen berücksichtigt werden. Die Gehölze sind gemäß DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen und zu verankern.

12. Hinweise zur Grünlandpflege
(zu § 5 Abs. 2 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)

Es ist vorzugsweise eine launischschonende Mahdtechnik (z. B. Balkenmäher) anzuwenden. Schnitthöhe mind. 10 cm.

13. Einsatz von Pflanzenschutz und Düngemitteln
(zu § 5 Abs. 2 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)

Auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist zu verzichten.

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“
Ortschaft Schwalingen
einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

- Entwurf -
Stand 09/2023

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IR)
31675 Bückeburg - Faustrasse 7
Telefon 05222 - 7188760

