Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 28.07.2022

gez. Brunkhorst
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 28.07.2022

gez. Brunkhorst
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage Teilplan 1: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:500

Grundlagenvermessung: Brockdorf
Flur 2

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

© 2019 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.10.2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der hier zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sottrum, den 01.08.2022
LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Sottrum

gez. i.A. Pinitzel
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Begründung und Planzeichnung:	Umweltbericht:
Planungsbüro REINOLD	**Gruppe Freiraumplanung**
Raumplanung und Städtebau (IfR)	Uhlen
Fauststraße 1	Uhlen den Eichen 4
31675 Bückeburg	30855 Langenhagen
Tel.: 05722 - 7188760	Tel.: 0511 - 92882 0
Fax: 05722 - 7188761	Fax: 0511 - 92882 32
Bückeburg, den 19.07.2022	Langenhagen, den 27.07.2022
gez. Reinold	gez. Schneider
Planverfasser	Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 26.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, 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 11.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung sowie der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.09.2021 bis 11.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit den ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 28.07.2022

gez. Brunkhorst
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 28.07.2022

gez. Brunkhorst
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____.____ in der Böhme-Zeitung und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist damit am ____.____ in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den ____.____

gez. _____
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch", einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den ____.____

gez. _____
Bürgermeister

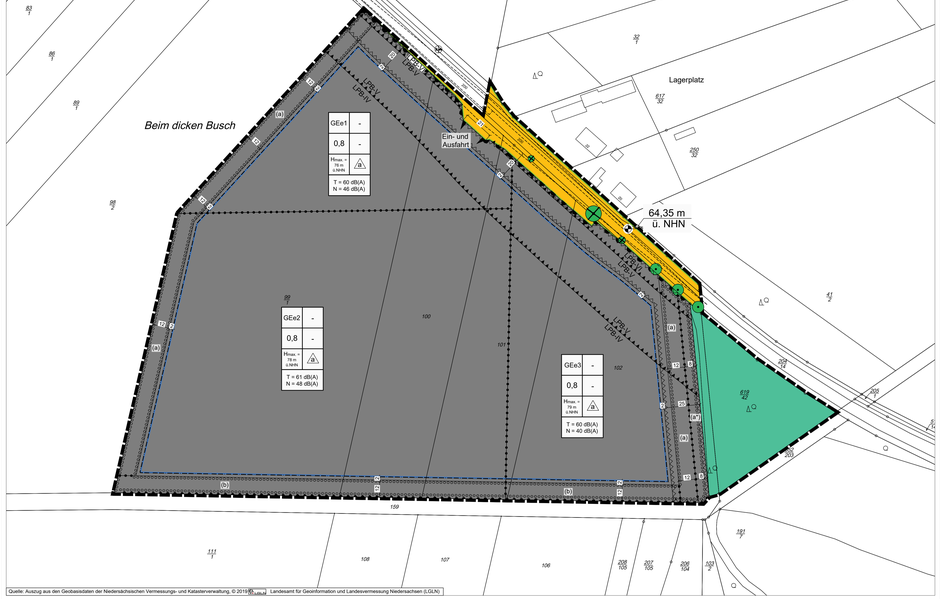
Ausfertigungsvermerk

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

Neuenkirchen, den 28.07.2022

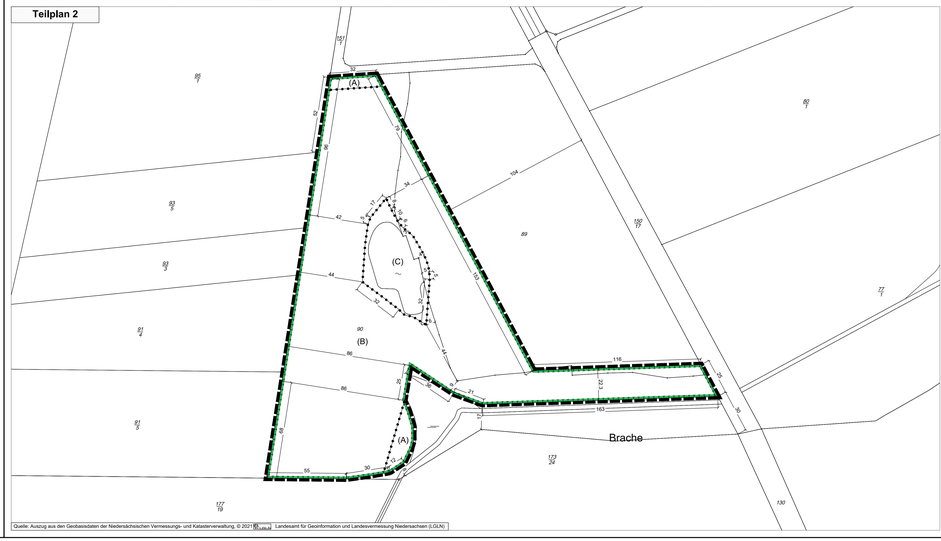
gez. Brunkhorst
Bürgermeister

Teilplan 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Teilplan 2



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe1/2/3	eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
		§ 8 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Hmax= 7m u.g.NHN	Hmax = maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

a	abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Ein- und Ausfahrtsbereich	

FLÄCHEN FÜR WALD

	Fläche für Wald (siehe textlichen Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB

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

(A) (B) (C) (D)	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 9)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Baumverlust	
	Baum zum Erhalt (siehe textl. Festsetzungen § 10)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
LEq,r LEq,r	Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Nichtwohnen (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
T= N=	max. Schall-Emissionskontingente (dB(A) m²) T= Tag, N= Nacht (siehe textl. Festsetzungen § 10(5))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 9 FStrG) (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
64,35 m ü. NHN	Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Gebäudehöhe	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemaßung
	Sichtdreiecksachsen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, baulich oder mit Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstgelegenen Fahrbahnoberkante unzulässig.

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Innerhalb im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind (hier gedachte Grenze von Baumasse untergeordnet sind),
2. Beherbergungsbetriebe,
3. Anlagen, die einem Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO),
4. Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelshäuser (Ausnahmen siehe Abs. 3 Nr. 3).

(3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3) können die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Tankstellen,
3. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieser im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Handwerks-, Dienstleistungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht (Annexhandel) und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Verkaufsfläche des Annexhandels sowie der Tankstelle darf hierbei höchstens 10 % der Geschossfläche der gewerblichen Nutzfläche (Büro-/Werkstatt) betragen, jedoch 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.

(4) Festsetzungen zur Eigenschaft der in den GEe-Gebieten zulässigen Betriebe (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

a. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen werden in den Gewerbegebieten (GEe1/GEe2/GEe3) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
GEe 1	60	46
GEe 2	61	46
GEe 3	60	40

b. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Gleichungen (6) oder (7).

c. Die Beurteilungspegel von Anlagen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den GEe-Gebieten (GEe1, GEe2, GEe3) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzung der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus

a. immissionsschutztechnischen Gründen (z.B. Schornsteine) oder
b. Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Antennen, usw.)

erforderlich sind.

Für die Ausnahmen wird die Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaximums (m üNHN) auf max. 3 m festgesetzt.

(2) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2 und GEe3) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind baulche Anlagen aller Art einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

(2) Innerhalb der in Abs. (1) genannten Flächen können parallel zur Bundesstraße 71 bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätzen mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

(1) Das in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe1, GEe2 und GEe3) auf den versiegelten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltebecken) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und eine zentrale gedrosselte und cleaniste Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die nächste DN 400 Regenwasserkanalleitung im Straßenbereich der Straße „Beim dicken Busch" sicherzustellen. Gedrosselt abgeleitet wird. Als Bemessung der Ableitungsrohre sind K-Werte für den 10-jährlichen Regenereignis zu Grunde zu legen. Von der Abfluss-Spende bis zu 5 l/s*ha kann seitens der Unteren Wasserbehörde auf Antrag ausnahmsweise abgewichen werden. Eine Bäume sind in einem Abstand von 7,5 der Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geeignete Flächen nachgewiesen werden (siehe Hinweis Nr. 12).

(2) Die Einleitung von Anlagen zur Regenrückhaltung ist nur außerhalb der gem. § 9 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

§ 6 Fläche für Wald
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine forstrechtliche Bewirtschaftung der Fläche ist zulässig. Die Arteneauswahl und Pflanzqualität sind gem. der forstwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu wählen. Innerhalb der Fläche für Wald sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

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

(1) *Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung (Teilplan 1)*

1. Innerhalb der festgesetzten GEe-Gebiete (GEe1, GEe2, GEe3) sind zur Beleuchtung der Außenanlagen, Arbeitsplatzanlagen, Werbeanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen (z.B. Natriumdampf-/Niederdrucklampen) mit warmweißen LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.

2. Es sind Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel < 70°, Vermeidung von Streustrahlung in den Nachtimmel und in die Umgebung) zu verwenden.

(2) *Maßnahmen für den Artenschutz - CEF-Maßnahmen (Teilplan 2)*

Innerhalb der im Teilplan 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Maßnahmen zu realisieren:

1. *Goldammer*

   a. Innerhalb der mit einem (A) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als CEF-Maßnahme für die Goldammer die vorhandene Fläche als Abgrasstreifen bzw. halfmaifreiem Grün- und Staudenflur zu entwickeln. Es hat eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) zu erfolgen.

   b. Die Fläche ist im zweijährigen Rhythmus, im zeitlich räumlichen Wechsel zu bewirtschaften. D.h. im ersten Jahr ist die erste Hälfte flächiges ab Mitte August zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Im darauf folgenden Jahr ist der Abgrasstreifen zu mähen und die ersten Hälfte, die erste Hälfte bleibt dann ungemäht. Dieses Verfahren ist danach wechselnd fortzusetzen, so dass jede Hälfte immer alle zwei Jahre einmalig gemäht wird. Bei extensiven Feldlerchenfenstern (z. B. Dominanzbestände von einzelnen Arten, starke Vergrasung, Artenverarmung) ist das Mähregime in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis anzupassen.

2. *Feldlerche*

   a. Die mit einem (B) gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) vorzunehmen.

   b. Die Fläche ist mindestens einmalig (max. 2x) pro Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten). Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Absagen des Mähgutes ist unzulässig.

   c. Ein Gründüngung- /Pflegeumbruch sowie eine Schlitz- oder Neuansaat ist unzulässig. Nach-oder Reparatursaaten sind nur mit gewogenem Saatgut zulässig. Mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) sind nur bei Bedarf im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende August zulässig. Mechanische Pflegearbeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.

   d. Eine Nutzungsaufgabe, die anhaga von Stilgerniten sowie die Lagerung von sonstigen Materialien und Geräten auf der Fläche sind unzulässig.

3. Unterhaltungsmaßnahme Offenrandstreifen

   Innerhalb der im Teilplan 2 festgesetzten und mit einem (C) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion für die Feldlerche innerhalb der mit einem (B) gekennzeichneten Fläche (siehe Nr. 2) der durch Gehölzanflug entstehende Bestand derart zu pflegen, dass sich maximal Gebüschstrukturen, jedoch keine Großbäume entwickeln. Einzelne höher aufwachsende Bäume sind entsprechend zu entfernen.

4. *Realisierungszeitpunkt*

   Die unter Nr. 1 bis 3 beschriebenen Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung abschließend umzusetzen. Die Funktionalität der Maßnahmen zu Beginn der Baufeldfreimachung ist nachzuweisen.

(3) *Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)*

Die im Teilplan 2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen für den Artenschutz und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Verursachungsprinzip (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken und neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Beim dicken Busch" (Teilplan 1) zugeordnet. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche sowie dem Vorhabenträger geschließt.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Bei den Einrichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 (Stand Januar 2018) auszubilden. In Abhängigkeit von Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luft-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$		
		Betriebsräume in Kranken-häusern und Sanatorien	Aufenthalts-räume in Wohnungen, Unterrichts-räumen	Büroräume und Ähnliches
-	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
I	≤ 55	35	30	30
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	38 bis 40	31 bis 35	30
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40	31 bis 35
V	71 bis 75	46 bis 50	41 bis 45	36 bis 40
VI	76 bis 80	> 50*	46 bis 50	41 bis 45
VII	> 80	> 50*	> 50*	> 45

*Hinweis: Bei gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen von R'W ges > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der dritten Verhältnisse festzulegen. Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der o.a. Tabelle rot umrandet.

(2) Bei schutzbedürftigen Räumen die zum Schlafen genutzt werden können, ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.

(3) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie oder auf andere Weise geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Gebäuden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

(4) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein separater Nachweis darüber zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der anlässigen Gewerbebetriebe eingehalten werden.

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

(1) Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten und mit einem (a) und (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze mit der Herkunft aus Gebiet 1„Nordwestdeutsches Tiefland" zu verwenden.

Die Pflanzungen sind aus verpflanzten Sträuchern, mit Ballen, 60-100 cm Höhe (v/Str., mB, 60-100), Blumen 1. Ordnung als Hochstämme, mit Drahtballen, 10-18 cm Stammumfang (H., mDB) und aus Bäumen 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150) herzustellen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis Nr. 10).

Die Pflanzung erfolgt 5-reihig versetzt mit Pflanzabständen von ca. 1,20 m zueinander. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind sporadisch versetzt, in Abständen von 25 m zueinander, Bäume 2. Ordnung alle 8 – 12 m, versetzt, in Gruppen von 3 Stk. anzupflanzen. Der Hinweis Nr. 3 (Pflanzschema) ist zu beachten. Die Pflanzen der Bäume 1. und 2. Ordnung ersetzen jeweils einen Strauch innerhalb des Pflanzstreifens. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich artenreiches, hinwachsendes Gehölz (Ruhenavigation) entwickeln kann.

(2) Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eingesamt die Anlage einer Notobstflurt für Gartenrotschwanz und einer Brete von mindestens 10 m zulässig. Der Hinweis Nr. 5 ist zu berücksichtigen.

(3) Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten und mit einem (a*) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Gräser und Kräuter einzusäen, um eine wiesenartige Saumstruktur zu entwickeln. Es hat eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Norddeutsches Tiefland) zu erfolgen. Extensive Pflege mit 2x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab 15. / 15. Juni. Aufkommende Bäume und Sträucher sind zu entfernen.

(4) Innerhalb der festgesetzten GEe-Gebiete (GEe1, GEe2, GEe3) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstämm / Heister mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in, 1 m Höhe (3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 10.

(5) Innerhalb der festgesetzten GEe-Gebiete (GEe1, GEe2, GEe3) ist je angefangene 5 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliedernde Element ein Laubbaum einzelt. Pflanzmaße (mind. 6 m² in offener oder geschlossener Bauweise) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzqualität richtet sich nach Abs. (4). Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Nr. 10.

(6) Bäume, die im Bereich von Stellplätzen gepflanzt werden, sind mit einer mindestens 12 m großen Stellplatzfläche zu versehen. Die Pflanzung ist in der Zeit zwischen den 30. September und den 01. März (ausfallender der Brutzeit) 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. Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes, d.h. Insbesondere das Abschieben von Oberboden oder andere größere Erdbewegungen, sind Schutz vorkommender Feldvögel (Bodenbrüter) außerhalb der Brutzeit dieser Arten, d.h. nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni zulässig.

   b. Erhalt von Einzelbäumen

   In südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich in der Vegetationsfläche Einzelbäume einer Alee, mit artenschutzrechtlicher Relevanz, die laut Angabe der Notzfoldfurt gem. § 9 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Die Notzfoldfurt ist, wenn möglich, innerhalb des Einzelbaumes findurchzufahren, um eine Beseitigung oder Beschädigung der Gehölze zu vermeiden. Ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

   c. Hinweise zur Umsetzung von CEF Maßnahmen

   1. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

   2. Die Maßnahmengrenze ist im Gelände zu kennzeichnen (z.B. durch einen Eichenpfahl/ jeweils in der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke, maximal 60 cm. Höhe) und von der übrigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wirksam abzugrenzen.

   d. Hinweise zur Beleuchtung von Flächen

   Eine Beleuchtung der Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ist zulässig, wenn die Beleuchtung von Gebäudeteilen oder Parkplatzflächen der dem Wald (§ 6) sowie den Feldern zugewandten Seiten ist in der Dämmerung und in der Nacht zu unterlassen. Bevorzugt sind alle „unnötigen" Beleuchtungen nachts zu unterlassen und die Beleuchtungen zusätzlich zur Nutzung der insektenfreundlichen Leuchtmittel zu dimmen oder, wenn möglich zusätzlich mit Bewegungsmeldern auszustatten, um z.B. die Beleuchtung für Schlichtarbeiten zu gewährleisten (Fledermausschutz).

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

(1) Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Es sind Gehölze mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufastung) und einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, mB) zu pflanzen. Die Arteneahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 10. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde ist eine abweichende Arteneauswahl und Pflanzqualität zulässig.

(2) Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Teilplan 1 des Bebauungsplanes festgesetzten GEe-Gebiete (GEe1, GEe2, GEe3).

§ 2 Werbeanlagen

(1) **Größe und Anbringungsort**

   1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden wird auf 10 m² je Außenwand begrenzt. Ausnahmsweise können Hinweisteilen bis zu 1/3 m² auch auf anderen Grundstücken zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung auf einen der öffentlichen Verkehrsflächte abgewandten (zurückgelegenen) Grundstücksteil gepland ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende Werbeanlagen auf der Grundlage ausführlicher Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen,