

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis**

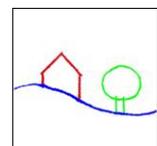
**Bebauungsplan Nr. 30
„Sondergebiet Reiterhof
Falshorner Straße“
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

-Entwurf-

M. 1:1.000

Stand 05/2022

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg – Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (SO1/SO2/SO3) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen.

- (1) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen.

Hierzu zählen:

- a. Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind,
- b. therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. überdachte und nicht überdachte Bewegungsflächen, Schwimmbecken/-halle, Sauna),
- c. Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Beherbergungsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen,
- d. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

- (2) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- a. nicht störende Handwerksbetriebe,
- b. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- c. Gastronomie,
- d. Büroräume,

die der in Abs. 1 genannten Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Summe der begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im Sondergebiet SO1 und SO2 maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung nach § 3 ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der begleitenden Nutzungen nicht anzuwenden.

- (3) Die in Abs. 1 c und d genannten Nutzungen und Einrichtungen sowie die in Abs. 2 aufgeführten, nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur in Kombination mit den in Abs. 1 a und b aufgeführten Nutzungen zulässig.

- (4) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind insgesamt max. 27 Großvieheinheiten (entspricht bei Einhufern, hier: 24 Pferden) zulässig. Einrichtungen zur Lagerung von Mist sind nur innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 und außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zulässig.

- (5) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes mit den erforderlichen Wegen sowie eine den Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 1 zugeordnete Terrasse zulässig.

§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

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

(1) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) wird wie folgt begrenzt:

im SO1-Gebiet:	max. 10,50 m
im SO2-Gebiet:	max. 11,50 m
im SO3-Gebiet:	max. 9,00 m

Als oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert.

(2) Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung – Ermittlung der Grundfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Summe der Flächen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 maßgebend.

§ 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO3 gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Terrassen bis zu einer Größe von insgesamt 120 m² sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO zulässig.

§ 6 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.

(2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen zur Lagerung von Mist zulässig.

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

- (1) Das innerhalb des Sondergebietes (SO1/SO2/SO3) anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.
- (2) Das im Sondergebiet SO1 und SO2 auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Innerhalb der festgesetzten und mit (a) und (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Nadelhölzer durch Pflanzung standortgerechter Laubbäume im Bereich bestehender Vegetationslücken zu ergänzen und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).
- (2) Zum Zwecke der Erschließung des Sondergebietes darf die mit einem (b) gekennzeichnete und festgesetzte Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Anlage einer ergänzenden Zu- und Ausfahrt in einer Breite von max. 5 m unterbrochen werden.
- (3) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und standortgerechten Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Nadelhölzer bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).
- (4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (5) Der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist im Bestand zu sichern. Bei Abgang ist das Totholz auf der Fläche zu belassen. Ein Ersatz ist nicht erforderlich.

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte SO-Gebiet (SO1/SO2/SO3).

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes (SO1/SO2/SO3) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 - 48 Grad zulässig. Die Dachneigungen gelten auch für Pultdächer. Pultdächer sind nur als beidseits versetztes Pultdach im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First mit gleichen Dachneigungen zulässig. Einfache Pultdächer sind nur bei baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pferden (Pferdeställe) zulässig. Bei Grasdächern und Reithallen kann eine geringere Dachneigung, jedoch mindestens 10 Grad zugelassen werden. Von der Festsetzung der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.
- (2) Als Farben für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind die Farbtöne von "Rot – Braunrot" und „Braun – Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Nebenanlagen, Carports, Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen.
- (3) Zur flächenhaften Dachdeckung von Hauptgebäuden sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für Stallungen für Pferde, überdachte Reitplätze und Reithallen zugelassen werden, wenn diese der Belichtung oder Belüftung der baulichen Anlage dienen.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister 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 - Lehmtraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

§ 4 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 gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

2. Gutachten

- Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH: „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020
- GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falshorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020
- Planungsgruppe Landespflege: „Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 02.06.2020

3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

4. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz

- a. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte bzw. der Abriss von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen 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.
- b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann 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.
- c. Vor Veränderung oder Beseitigung der baulichen Anlagen ist eine örtliche Überprüfung durch einen fachlich qualifizierten Biologen auf mögliche Fledermausvorkommen und potenzieller Quartiersfunktionen durchzuführen und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

Sollten bei der Durchführung der Schutzmaßnahme Fledermausquartiere festgestellt werden, sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes unterhalb des Dachüberstands oder an umstehenden Bäumen 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere vor Baubeginn oder Beseitigung des Gebäudes aufzuhängen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

- d. Sollte ein Abriss des bestehenden Stallgebäudes erfolgen, sind die Vorgaben gemäß „a.“ zu berücksichtigen. Vor Abriss des Gebäudes sind an umliegenden Gebäuden oder Unterständen mit dauerhaft freiem Zugang Nisthilfen im Verhältnis 1:1,5 für Rauchschnalben anzubringen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

- a. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird auf einer Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen.
- b. Auf einer rd. 3.300 m² großen Fläche werden Ackerflächen in einen eichendominierten Mischwald umgewandelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Die Fläche wird mit juvenilen Laubgehölzen (leichte Sträucher) bepflanzt, mit folgenden Mengenanteilen:
 - 50% Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 - 10% Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 - 20% Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - 10% Buche (*Fagus sylvatica*)
 - 10% Hänge-Birke (*Betula pendula*)
- c. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 2 m. Die Anpflanzung wird zum Schutz vor Wildverbiss eingezäunt.
- d. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Erlangen der Rechtskraft fertig zu stellen.

- e. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB. Auf der Grundlage des zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 30 zugeordnet. Die Pflege und Unterhaltung der externen Kompensationsmaßnahme sind auf der Grundlage dieses Vertrages dauerhaft zu gewährleisten.
- f. Die entsprechenden Verträge/eingetragenen Baulasten sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (mit Kreis gekennzeichnet), Kartengrundlage: TK 25, M 1:25.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

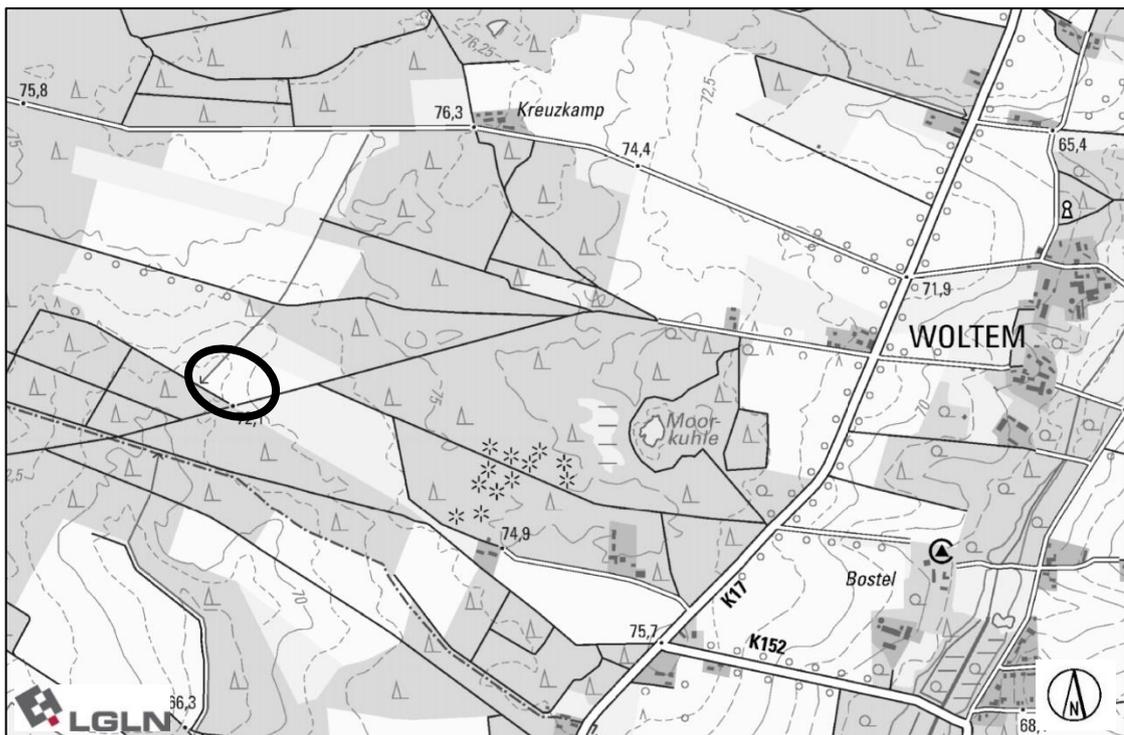
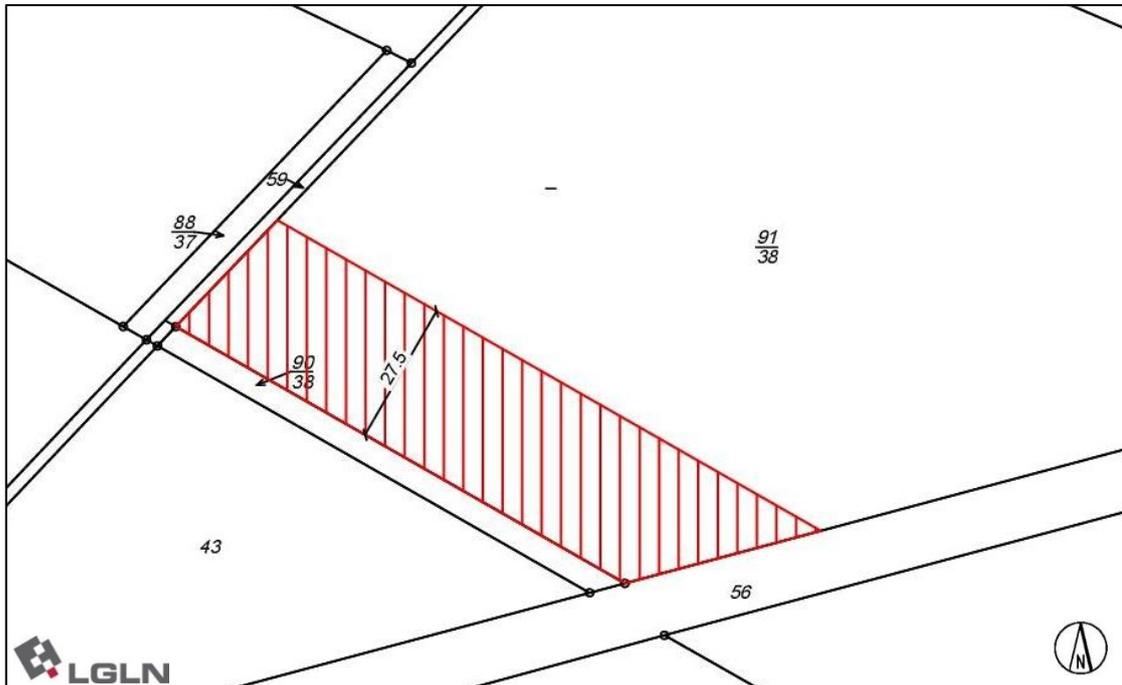


Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (rot schraffiert), Kartengrundlage: ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



6. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Sträucher		Boden						Anpas- sung an Klima- wandel
		gering		mittel		Gut		
Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)		F	T	F	T	F	T	Trocken- heits- resistenz
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x) giftig	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X
(x) Aus- läufer	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●	
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●	
	Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●	-
	Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)					●	●	X

Bäume								
Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)		Boden						
		gering		mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●	X
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○			
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●	-
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)				●		●	X
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●	X
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten		X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz						

7. Nachweise im Baugenehmigungsverfahren

Der Nachweis der Vorhaltung der in Abhängigkeit der konkret vorgesehenen Anzahl an Pferden erforderlichen Weideflächen, Stallungen (Pferdeboxen) und auch sonst mit der Anzahl der Pferde in Verbindung stehenden baulichen Anforderungen zur tiergerechten Pferdehaltung ist auf der Grundlage anerkannter Leitlinien der Pferdehaltung im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

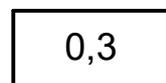


Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Reiterhof" (siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 11 (2) BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



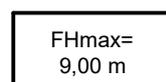
Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

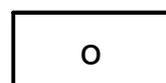


FHmax = maximale Firsthöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

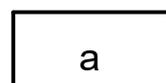
BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offenen Bauweise

§ 22 BauNVO



abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen
Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 22 BauNVO



Baugrenze
(siehe textl. Festsetzungen §§ 5 und 6)

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

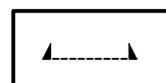
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



Fläche für Wald

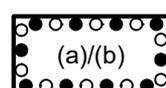
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit
Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB



Erhalt: Baum
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

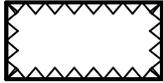
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



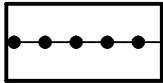
Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (Waldabstand/ Brandschutzstreifen)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{85}{18}$

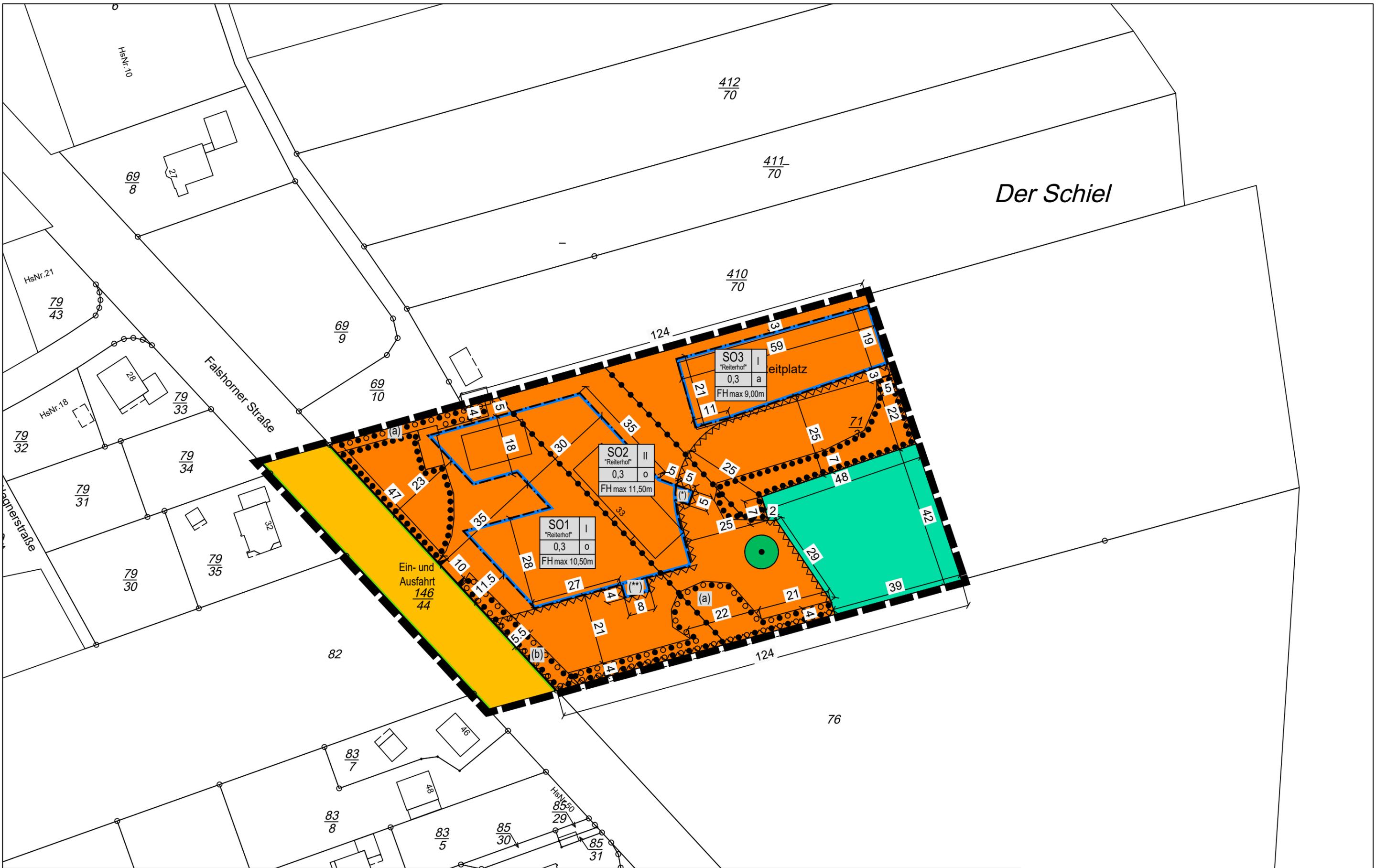
Flurstücksnummer



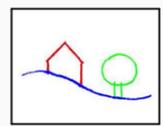
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

$\sphericalangle 5 \sphericalangle$

Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

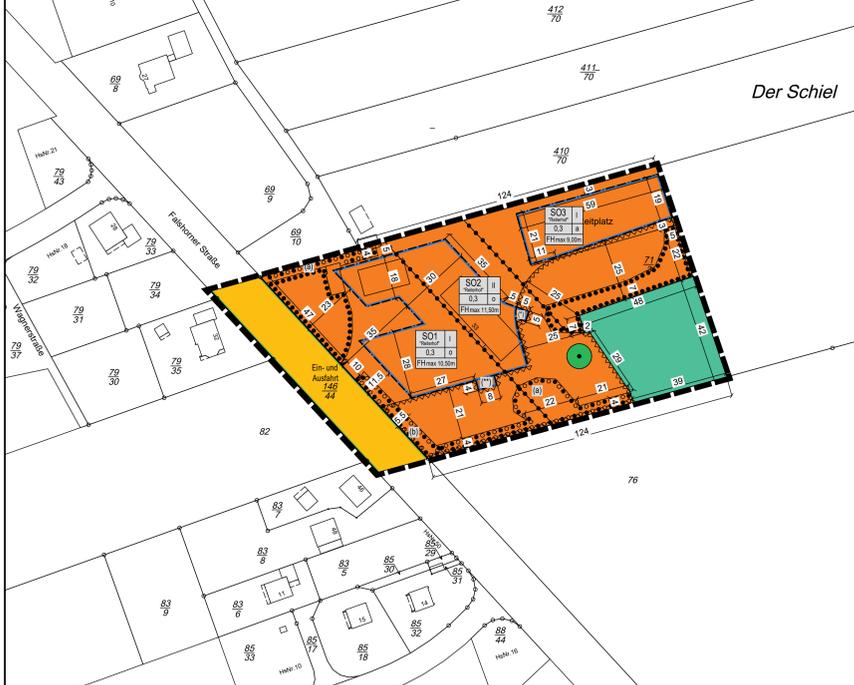


Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7
 Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 30
„Sondergebiet Reiterhof“
Falshorner Straße
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Neuenkirchen



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 (LGLN) | Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, 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 _____

Bürgermeister _____

Ausfertigungsvermerk

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

Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Plananlage

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

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 (LGLN) | Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

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

So ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den _____
LGLN, Regionalamt Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:
Planungsbüro REINOLD
Räumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 7188760
Fax: 05722 - 7188761

Landschaftsarchitekt Bernd Blanke, BDLA
Gertenbacher Straße 11
37218 Witzhausen
Tel.: 05642 - 5002636

Bückeburg, den _____ Witzhausen, den _____

Planverfasser _____ Planverfasser _____

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und 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 _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden gem. § 4 Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung § 10 BauGB beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 und § 2 BauGB gebilligt.

Neuenkirchen, den _____

Bürgermeister _____

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO1/2/3 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 11 (2) BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
F_{max} 9,00 m F _{max} = maximale Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 16 BauNVO
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
O offenen Bauweise	§ 22 BauNVO
a abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 22 BauNVO
B Baugrenze (siehe textl. Festsetzungen § 5 und § 6)	§ 23 BauNVO
VERKEHRSFÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Ö öffentliche Verkehrsflächen	
S Straßenbegrenzungslinie	
A Ein- und Ausfahrt	
FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB
W Fläche für Wald	

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

(a) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
(a)(b) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
● Erhalt: Baum (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (7) BauGB

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
□ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldabstand/Brandstutzreifen)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□ Gebäude	
□ Flurstücknummer	
□ Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
□ Bemalung	

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (SO1/SO2/SO3) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen.

(1) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen.

Hierzu zählen:

- Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind
- therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. Überdachtes und nicht überdachtes Bewegungsfeldchen, Schwimmbecken-halle, Sauna),
- Räume zur Betheerung von Gästen sowie von Personen zur Pferdeflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Betriebsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber.

die der in Abs. 1 genannten Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Summe der begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im Sondergebiet SO1 und SO2 maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung nach § 3 ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der begleitenden Nutzungen nicht anzuwenden.

(2) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gastronomie,
- Büroräume,

die der in Abs. 1 genannten Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Summe der begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im Sondergebiet SO1 und SO2 maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung nach § 3 ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der begleitenden Nutzungen nicht anzuwenden.

(3) In der Abs. 1 c und d genannten Nutzungen und Einrichtungen sowie die in Abs. 2 aufgeführten, nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur in Kombination mit den in Abs. 1 a und b aufgeführten Nutzungen zulässig.

(4) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind insgesamt max. 27 Großvieheinheiten (entspricht bei Einheiten, hier: 24 Pferden) zulässig. Einrichtungen zur Lagerung von Mist sind nur innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 und außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zulässig.

(5) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes mit den erforderlichen Wegen sowie eine den Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 1 zugeordnete Terrasse zulässig.

§ 2 Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 BauNVO)

(1) Die Firsthöhe der baulichen Anlagen (FH) wird wie folgt begrenzt:

im SO1-Gebiet: max. 10,50 m
im SO2-Gebiet: max. 11,50 m
im SO3-Gebiet: max. 9,00 m

Als oberer Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert.

(2) Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbaustand. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes, in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückskante und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksecke, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung – Ermittlung der Grundfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Summe der Flächen der Sondergebiete SO1, SO2 und SO3 maßgebend.

§ 4 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem Sondergebiet SO3 gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

§ 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Terrassen bis zu einer Größe von insgesamt 120 m² sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO zulässig.

§ 6 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.

(2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (**) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen zur Lagerung von Mist zulässig.

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

(1) Das innerhalb des Sondergebietes (SO1/SO2/SO3) anfallende und nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

(2) Das im Sondergebiet SO1 und SO2 auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen abzufangen und fachgerecht zu entsorgen.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten und mit (a) und (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Nadelgehölze durch die Pflanzung standortgerechter Laubbäume im Bereich bestehender Vegetationslücken zu ergänzen und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).

(2) Zum Zwecke der Erschließung des Sondergebietes darf die mit einem (b) gekennzeichnete und festgesetzte Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Anlage einer ergänzenden Zu- und Ausfahrt in einer Breite von max. 5 m unterbrochen werden.

(3) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und standortgerechten Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Nadelgehölze bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).

(4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die geplanten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

(5) Der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist im Bestand zu sichern. Bei Abgang ist das Totholz auf der Fläche zu belassen. Ein Ersatz ist nicht erforderlich.

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

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte SO-Gebiet (SO1/SO2/SO3).

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes (SO1/SO2/SO3) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 - 48 Grad zulässig. Die Dachneigungen gelten auch für Putzbächer. Putzbächer sind nur als bestehendes verbleibend zulässig. Einfache Putzbächer sind nur bei baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pferden (Pferdeställe) zulässig. Bei Gradstärken und Reithallen kann eine geringere Dachneigung, jedoch mindestens 10 Grad zugelassen werden. Von der Festsetzung der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.

(2) Als Farben für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind die Farbtonen von „Rot – Braunrot“ und „Braun – Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Nebenanlagen, Carports, Solarlelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Reetdächer und Grünräucher sind hiervon ausgenommen.

(3) Zur flächenthalten Dachdeckung von Hauptgebäuden sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffblechdeckungen sind nicht zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für Stallungen für Pferde, überdachte Reitplätze und Reithallen zugelassen werden, wenn diese der Belichtung oder Belüftung der baulichen Anlage dienen.

§ 3 Farbtonen

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtonen sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister 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 - Rotbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nusstrauben	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Glasbraun

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieses örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 630).

Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

2. Outachten

- Barth & Bitter – Gutachter in Arbeits- und Umweltschutz GmbH, „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsmissionen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020

- GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020

- Planungsguppe Landespflege, „Amtenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 02.06.2020

3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDschG auch in geringer Menge meldspflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenproben und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDschG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Meldung unverzüglich zu besetzen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz

a. Die Baufeldfreiarbeitung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte bzw. der Abriss von Gehäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen 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.

b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermause). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.

c. Vor Veränderung oder Beseitigung der baulichen Anlagen ist eine örtliche Überprüfung durch einen fachlich qualifizierten Biologen auf mögliche Fledermausvorkommen und potenzieller Quartierfunktionen durchzuführen und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermause). Der Bericht ist vor Abriss der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzugeben.

Sollten bei der Durchführung der Schutzmaßnahme Fledermausquartiere festgestellt werden, sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes unterhalb des Dachüberstands oder an umstehenden Bäumen 10 Fledermauslesten als Ersatzquartiere vor Baubeginn oder Beseitigung des Gebäudes aufzuführen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

d. Sollte ein Abriss des bestehenden Stallgebäudes erfolgen, sind die Vorgaben gemäß „a.“ zu berücksichtigen. Vor Abriss des Gebäudes sind umliegenden Gebäuden oder Unterständen mit dauerhaft freiem Zugang Nisthilfen im Verhältnis 1:1,5 für Rauchschaalen anzubringen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

6. Externe Kompensationsmaßnahmen

a. Das aus der Planung resultierende Kompensationsdefizit wird auf einer Teilfläche des Flst. 91/38, Flur 7, Gemarkung Woltem, ausgeglichen.

b. Auf einer rd. 3.300 m² großen Fläche werden Ackerflächen in einen eichendominierten Mischwald umgewandelt, gepflegt und dauerhaft unterhalten. Die Fläche wird mit juvenilen Laubgehölzen (leichte Sträucher) bepflanzt, mit folgenden Mengenteilen:

- 50% Stiel-Eiche (Quercus robur)
- 10% Trauben-Eiche (Quercus petraea)
- 20% Hainbuche (Carpinus betulus)
- 10% Buche (Fagus sylvatica)
- 10% Hänge-Birke (Betula pendula)

c. Der Pflanzabstand beträgt 2 x 2 m. Die Anpflanzung wird zum Schutz vor Wildverbiss eingegleut.

d. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen und spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Erlangen der Rechtskraft fertig zu stellen.

e. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB. Auf der Grundlage des zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 30 zugeordnet. Die Pflege und Unterhaltung der externen Kompensationsmaßnahme sind auf der Grundlage dieses Vertrages dauerhaft zu gewährleisten.

f. Die entsprechenden Verträge/eingetragenen Baualten sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes vorzulegen.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (mit Kreis gekennzeichnet), Kartengrundlage: TK 25, M 1:25.000 I.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

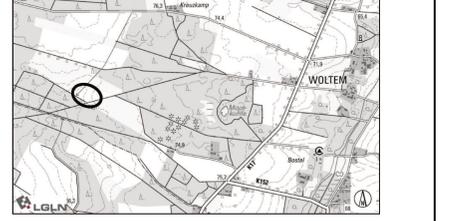
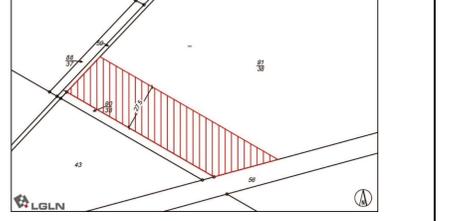


Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche (rot schraffiert), Kartengrundlage: ALKIS, M 1:1.000 I.O., © 2022 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25) Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

6. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Sträucher	Boden				Anpassung an Klimawandel	
	gering	mittel	gut	Trockenheitsresistenz		
Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)	F	T	F	T	F	T
Faulbaum (Frangula alnus)	●	●	●	●	●	●
Crauwelweide (Salix cinerea)	●	●	●	●	●	-
Hasel (Corylus avellana)	●	●	●	●	●	-
Heckenrose, Hundrose (Rosa canina)	●	●	●	●	●</	