

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 01.06.2005

Leitender Bürgermeister




Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.10.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen, den 01.06.2005

Leitender Gemeindevorstand




Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
Gemarkung: Brochdorf
Maßstab: 1:1000
Flur: 2
Die Veranfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5, Abs. 3 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003 S. 5).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2002).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 24.09.2005

GLL, Katasteramt Soltau

Unterschrift (Krauer)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Matthias Reinold
Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 01.06.2005

Reinold

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.07.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 03.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.11.2004 bis 30.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 01.06.2005

Leitender Gemeindevorstand




Vereinfachte Änderung

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

..... den

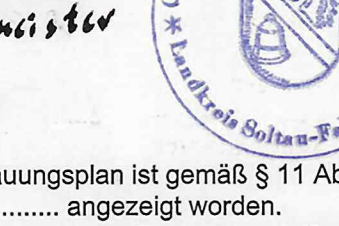
Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
Blatt Nr. 2524 Ausgabe: 1994
Herausgegeben vom
Nieders. Landesvermessungsamt - Landesvermessung -
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Postel
Katasteramt Soltau

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.04.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 01.06.2005

Leitender Gemeindevorstand

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflagen/ Maßgaben nicht geltend gemacht.

Az:

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom Gemarkung: B8 öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

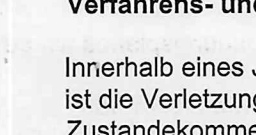
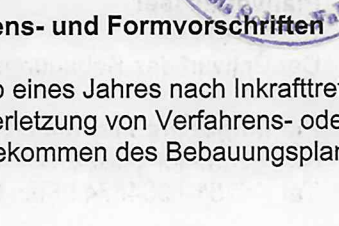
..... den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.05.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 01.05.05 wirksam geworden.

Neuenkirchen, den 01.06.2005

Leitender Gemeindevorstand

Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

..... den

Mängel der Abwägung

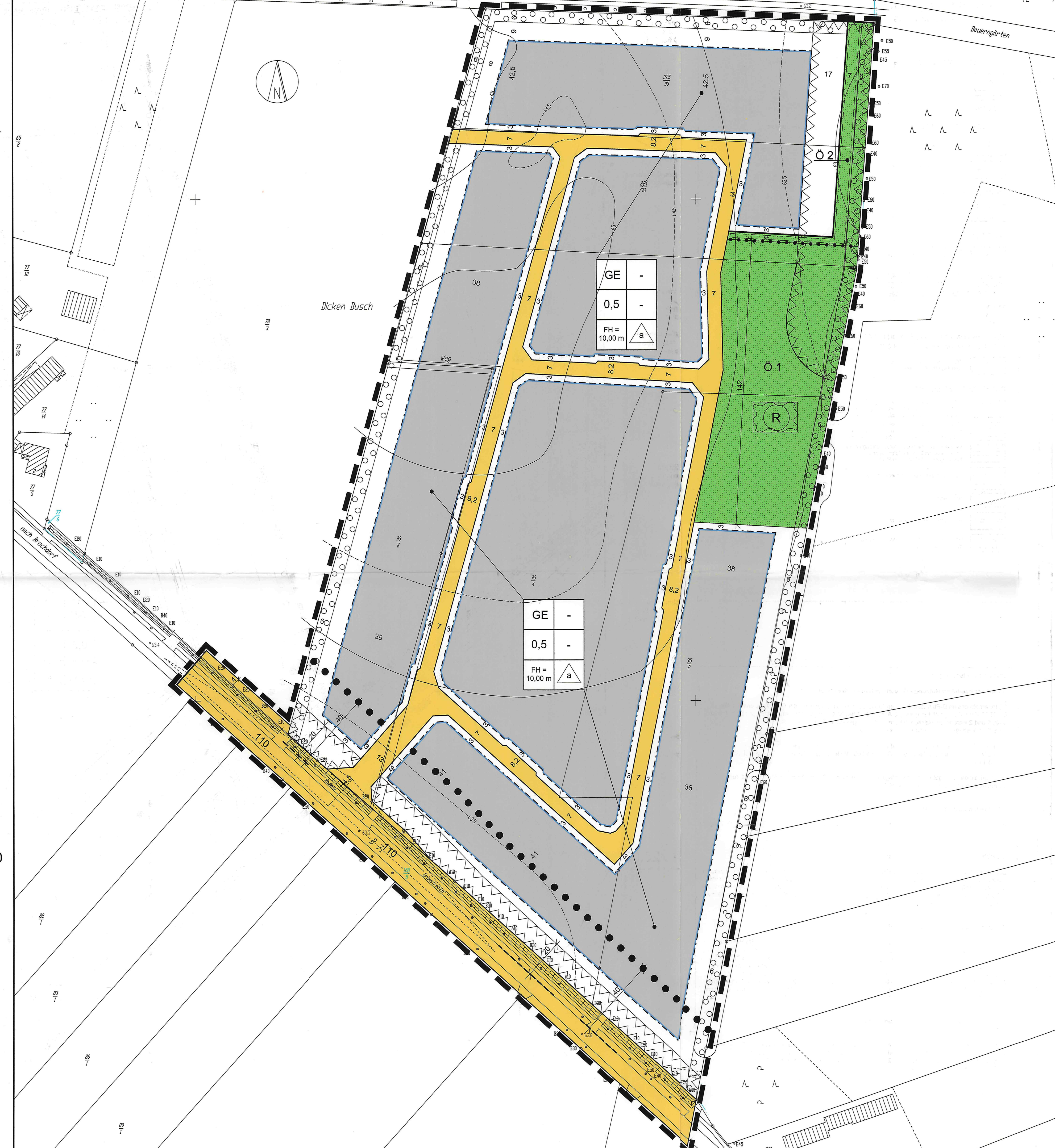
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/ Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

..... den

..... den

..... den

Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000
Blatt Nr. 2524 Ausgabe: 1994
Herausgegeben vom
Nieders. Landesvermessungsamt - Landesvermessung -
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Postel
Katasteramt Soltau



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl

FH = 10,00 m Firsthöhe

BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie § 9 (1) Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

Ö 1/2 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug (siehe textl. Festsetzungen)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER-SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 (1) Nr. 16 BauGB

R Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen. Bauliche Anlagen sind unzulässig § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sich behindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastenden Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Höhenlinien

Baubeschränkungszone 40 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsgelände gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 werden zugelassen. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

(2) Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, deren Schmutzwasserabfluss das Maß von 180 l/h je 1.000 m² Grundstücksfläche im Tagesmittel nicht übersteigen.

(3) Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen und zur energetischen Nutzung von Biomasse nicht zulässig.

§ 2 Abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 10 m begrenzt. Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die z.B. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

§ 4 Eingrünung der Gewerbegrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Jedes Baugrundstück ist an 2 Stellen durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubbäumen einzugrünen; diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern gem. Pflanzliste der Anlage 1 der Begründung herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen beträgt bei Grundstücken bis zu 1000 m²: mind. 3 m, bei Grundstücken von 1000 - 5000 m²: mind. 3,50 m, bei Grundstücken über 5000 m²: mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstücksseite und die variable Breite gilt nur, sofern keine flächenhafte Pflanzbindung vorgegeben ist.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf dem im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten s. Anlage zur Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen.

§ 6 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (Ö1) ist wie folgt zu gestalten:

(1) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im Ö1-Gebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.

(2) Die Böschungen der Rückhaltebecken sowie die übrigen Freiflächen außerhalb der Becken sind zu 40 % mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen, groß- und schmal Kronigen naturnahen Laubbäumen zu bepflanzen, dabei sind im Böschungsbereich des Regenrückhaltebeckens Weiden vorzuziehen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen (Gehölzarten s. Anlagen zur Begründung). Die Gehölzfreien Bereiche sind mit einer an den Standort angepassten Kräutern-/Grasnarbe anzulegen, die Pflanzmaßnahmen sind auf ein Minimum zu beschränken, so dass sich eine artenreiche Wiesenfläche entwickeln kann.

(3) Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) ist eine Kräuter-Rasen-Mischung anzulegen. Die Nutzung als Unterhaltungstreifen zur Pflege örtlich verlaufender Leitungen und des angrenzenden Regenrückhaltebeckens ist zulässig.

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

Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde Neuenkirchen nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Waldbehörde auf geeigneten gemeindeeigenen oder im Verfügungsbereich der Gemeinde befindlichen 1.4 ha umfassenden Kompensationsmaßnahmen realisieren, die zum Ausgleich des im Plangebiet stattfindenden Eingriffes geeignet ist. Die Gemeinde Neuenkirchen wird hierzu mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. unter Beteiligung des zuständigen Forstamtes einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen abschließen.

§ 8 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 4 bis 7 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren.

§ 9 Schallschutz - flächenbezogene Schallleistungspegel

(1) Im Gewerbegebiet wird die betrieblich Nutzung gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten darf der folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

GE = nachts: Lw 50 dB(A) tags: Lw 65 dB(A)

(2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodenabsorptions (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2; Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (5)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm, Ziffer 3.2.1, als relevant anzusehen ist.

Hinweis:

1. Im Plangebiet ist mit Bodenfunden entsprechend § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz zu rechnen. Die notwendigen Erdarbeiten sind entsprechend § 13 NDSchG genehmigungspflichtig. Dies kann hiermit in Aussicht gestellt werden. Als Auflage wird eine Prospektion im Rahmen der Erschließung verfügt.

2. Innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone), sind bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht zulässig. Innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 71 fließenden Verkehrs zu beeinträchtigen, unzulässig.

3. Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.496) erstellt worden.

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Soltau-Fallingb. - Regierungsbezirk Lüneburg

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II"
Ortschaften
Delmsen / Brochdorf

(einschl. Aufhebung des B-Planes
"Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch")

- Urschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL
31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

