

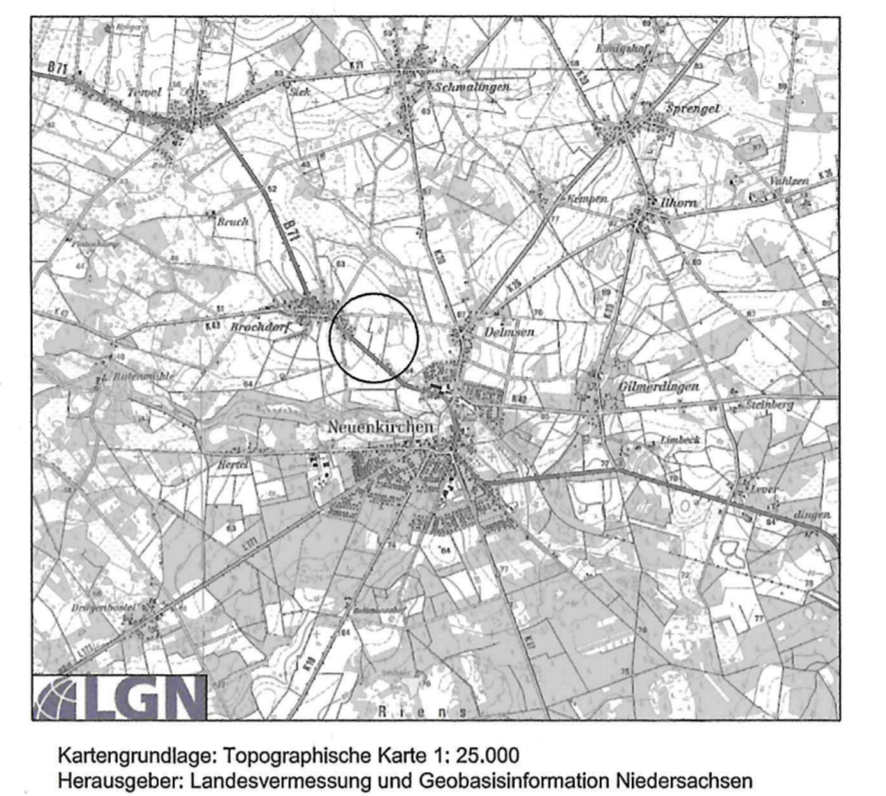


**Planzeichenerklärung**

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE 1/GE 2	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl	§ 16 (1) Nr. 1 BauNVO
FH	Firsthöhe	§ 16 (1) Nr. 4 BauNVO
<b>BAUWEISE; BAUGRENZE</b>		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
a	abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudeflängen	§ 22 (4) BauNVO
-	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
-	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>		§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
⊙	Zweckbestimmung: Elektrizität	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Ö 1	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Regenrückhaltebecken"	
Ö 2	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"	
P	Private Grünfläche Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"	
<b>FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT</b>		§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
R	Regenrückhaltebecken	

<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB
-	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
-	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		§ 9 (7) BauGB
-	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
-	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Neuenkirchen zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
-	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstand zum Wald)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000**



**Präambel des Bebauungsplanes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in den zuletzt geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neuenkirchen, den 18.06.2009

gez. Leinecker  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen, den 18.06.2009

gez. Leinecker  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Planunterlagen AZ.: L4-264/2008  
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)  
Gemarkung: Brochdorf  
Flur: 2 Maßstab: 1:1000.  
Die Verwertung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen sind nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003 S. 8).  
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2008).  
Sie 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 08.10.2009  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Verden, Katasteramt Soltau

gez. Knauser  
(Unterschrift)

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf, wurde ausgearbeitet vom:

**Planungsbüro REINOLD**  
Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln  
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 18.06.2009

gez. Reinold  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 26.03.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.05.2009 bis einschließlich 05.06.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neuenkirchen, den 18.06.2009

gez. Leinecker  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 18.06.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 18.06.2009

gez. Leinecker  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.12.2009 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf, ist damit am 19.12.2009 rechtskräftig geworden.

Neuenkirchen, den 28.12.2009

in Vertretung:  
gez. Brunkhorst  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II", 1. Änderung, Ortschaften Delmsen/Brochdorf sowie der Begründung mit Umweltbericht sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht / geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

- § 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE 1/GE 2) (§ 8 BauNVO)**
- (1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes (GE 1/GE 2) werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten 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 zulässig, wenn diese einen untergeordneten Betriebsbestandteil darstellen und im Zusammenhang mit dem auf den Gewerbegrundstücken ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen.
- (2) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1/GE 2) sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, deren Schmutzwasserabfluss das Maß von 180 l/h je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Tagesmittel nicht übersteigen.
- (3) Innerhalb des Gewerbegebietes (GE 1/GE 2) sind Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen nicht zulässig. Hierzu zählen auch Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse.
- § 2 Abweichende Bauweise**
- Im Gewerbegebiet (GE 1/GE 2) 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 im GE 1- Gebiet auf max. 10 m und im GE 2- Gebiet auf max. 15 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 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 Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.
- § 4 Eingrünung der Gewerbegrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
- Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubgehölzen 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 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 m<sup>2</sup>: mind. 3 m, bei Grundstücken von 1000 - 5000 m<sup>2</sup>: mind. 3,50 m, bei Grundstücken mehr als 5000 m<sup>2</sup>: mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstückseite und die variable Breite gelten nur, sofern keine flächenhafte Pflanzbindung vorgegeben ist.
- § 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auf privaten Grundstücken) (§ 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)**
- (1) Die im B-Plan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche (Ö 1) mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ ist wie folgt zu gestalten:
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das im GE 1- und GE 2- Gebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.
  - Die Böschung 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 vorzusehen. 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 autochtonen Kräuter-/Gräsermischung oder einer autochtonen Heumulchsaat anzuzäuen, die Pflegemaßnahmen sind auf ein Minimum zu beschränken, so dass sich eine artenreiche Wiesenfläche entwickeln kann.
- (2) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Ö 2) ist randlich eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke auf der 6 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu realisieren. Die von Bepflanzung frei bleibenden Flächen sind mit einer autochtonen Kräuter-Gräser-Mischung oder einer autochtonen Heumulchsaat anzuzäuen. Die Pflege der Flächen ist soweit zu extensivieren, dass sich eine artenreiche Brache entwickeln kann. Die Nutzung dieser Flächen als Unterhaltungsstreifen zur Wartung örtlich verlaufender Leitungen und zur Pflege des angrenzenden Regenrückhaltebeckens ist zulässig.
- (3) Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche (Ö 2) und der privaten Grünfläche (P) - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Brachflächen zu entwickeln, die zu max. 20 % mit Baum- und Strauchgruppen durchgrünt sind. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Freiflächen sind durch Einsatz einer autochtonen Gras- und Wildkrautausmischung oder einer autochtonen Heumulchsaat als artenreiche Wildkrautflur zu entwickeln. Die Baum- und Strauchgruppen sind aus standortgerechten Gehölzen gem. der in Anlage 1 der Begründung enthalten Pflanzenartenliste zu entwickeln. Sträucher sind mit Höhen von 60 bis 100 cm, Bäume mind. als Heister mit einer Höhe von mind. 150 cm zu pflanzen. Die o. g. Gehölzpflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Vermeidung von Verbuschungen ist in einem Abstand von mind. 3 Jahren die abschnittsweise Mahd unter Abfuhr des Schnittguts der Brachfläche zulässig.
- § 7 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**
- Die in den §§ 4 bis 6 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren.
- § 8 Schallschutz - flächenbezogene Schalleistungspegel -**
- (1) Im Gewerbegebiet (GE 1/GE 2) wird die betrieblich Nutzung gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten darf der folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
- GE 1/GE 2 =      nachts: Lw\* 50 dB(A)      tags: Lw\* 65 dB(A)

(2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodenabsorptionsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächen-schalleistungspegels zugerechnet werden.  
Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.  
Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingenterung“, Hrg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>01</sub> nicht überschritten wird. Die Berechnung der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel resultierende Immissionswerte L<sub>1</sub> ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz f = 500 Hz und eine mittleren Quellhöhe h<sub>q</sub> = 3 m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C<sub>0</sub> (tags) = 3,5 dB(A)/und C<sub>0</sub> (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

**Hinweise**  
**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nr. 2 Dickenbusch II“**

Es wird darauf hingewiesen, dass aus dem v.g. Bebauungsplan die nachfolgenden Kompensationsfordernisse bestehen:  
„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 umfassende Kompensationsmaßnahmen realisieren, die zum Ausgleich des im Plangebiet stattfindenden Eingriffes geeignet ist. Die Gemeinde Neuenkirchen hat hierzu mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. unter Beteiligung des zuständigen Forstamtes einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen abzuschließen.“

**Denkmalschutz**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb. sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Auf der Hude 2, 21339 Lüneburg, unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfund- 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.

**Baunutzungsverordnung**

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 Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen**  
Landkreis Soltau-Fallingb. Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

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

Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.  
Neuenkirchen, den 05.01.2010  
GEMEINDE NEUENKIRCHEN  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage  
  
Bürgermeister

**- Abschrift -**

für Bauamt

Maßstab: 1 : 1.000

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2009 LGK/LGN