

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Der Leist" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 24.02.2004

gez. Leineker gez. Rymarczyk
Bürgermeister Gemeindeglieder

Aufstellungsbeschlusses

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28./30.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen, den 24.02.2004

gez. Rymarczyk
Gemeindeglieder

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Gemarkung: Schwalingen
Flur: 3 Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 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 05.04.2004

Katasteramt

gez. I.A. Suppe

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Matthias Reinold
Kleinenwiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf, den 24.02.2004

gez. Reinold

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2003 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 25./29.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.09.2003 bis 10.10.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 24.02.2004

gez. Rymarczyk

Gemeindeglieder

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.02.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 24.02.2004

gez. Rymarczyk

Gemeindeglieder

Inkrafttreten

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

Neuenkirchen, den

Gemeindeglieder

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

.....

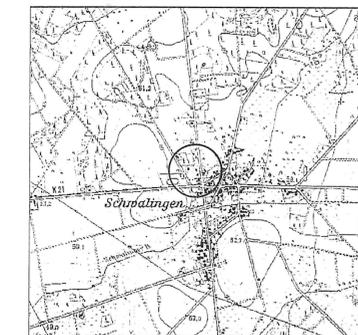
Mängel der Abwägung

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

..... den

.....

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000

Hinweis:

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.466) erstellt worden.



Planzeichenerklärung

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

MD Dorfgebiet (siehe textl. Festsetzungen)

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

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

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

E offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

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

P private Grünflächen Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug/ Hausgarten

WASSERFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

D Baudenkmal

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

§ 1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 2 Anzupflanzende Bäume -auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes und der privaten Grünflächen „Grünzug/ Hausgarten“ sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (siehe Pflanzschema- Begründung).

§ 3 Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

(1) Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann (siehe Pflanzschema- Begründung).

(2) Die Hecke kann zum Zwecke der Ausbildung einer Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5 m durchbrochen werden.

§ 4 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Nicht überdachte Stellplätze i. S. v. § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind so anzulegen, daß eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z. B. Pflasterfugen) muss mind. 20 % betragen.

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebenanlagen zu 30 % als voll versickerungsfähige Fläche bzw. mit einem Abflussbewertwert von max. 0,7 hergestellt werden.

§ 6 Kompensationsmaßnahmen und Realisierungszeitpunkt

(1) Die in den §§ 2, 3 und 8 genannten textlichen Festsetzungen und die damit verbundenen Maßnahmen werden als interne Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wirksam.

(2) 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 befindliche 1.400 qm umfassende Kompensationsmaßnahme realisieren, die zum Ausgleich des im Plangebiet stattfindenden Eingriffes geeignet ist. Die Gemeinde Neuenkirchen wird hierzu mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. unter Beteiligung der zuständigen Forstämter einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen abschließen.

(3) Die in den §§ 3,4 und 8 genannten Kompensationsmaßnahmen sind zeitgleich zu den privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, spätestens zu Beginn der folgenden Vegetationsperiode zu realisieren.

§ 7 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten MD - Gebiete ist das auf den befestigten, privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen oberflächennah zurückzuführen und gedrosselt an die nächste Vorflut abzugeben. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 3,0 qbm je 100 qm versiegelte Fläche betragen. Zwischen den baulichen Anlagen und der Rückhalteeinrichtung ist auf einen ausreichenden Abstand zu achten. Ferner muss der rückstaufreie Abfluß in die Vorflut gewährleistet werden. Hierzu ist das vorh. Gelände bis zu einer Höhe von 1,00 m anzufüllen.

§ 8 Erhalt der ortsbildprägenden Laub- und Obstgehölze

Die ortsbildprägenden Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten. Sofern ihre Entfernung für die Umsetzung der Planung erforderlich ist, sind sie durch standortgerechte und -heimische Laubgehölze bzw. kulturräumtypische Obstgehölze zu ersetzen (Pflanzqualität s. § 2). Hinsichtlich des Standortes wird auf die Biotoptypenkartierung (Begründung) hingewiesen.

§ 9 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb der festgesetzten MD - Gebiete die Anzahl der Wohnungen je Gebäude und Grundstück auf 2 begrenzt.

§ 10 Wasserflähen/ Graben

Der im B-Plan als Wasserfläche festgesetzte Entwässerungsgraben ist dauerhaft zu erhalten und von Beeinträchtigungen freizuhalten. Er kann zur Realisierung von Grundstückszufahrten in einer Breite von max. 10 m durch geeignete bauliche Maßnahmen, welche die hydraulische Leistung nicht beeinträchtigen und mit der Gemeinde Neuenkirchen abzustimmen sind, überbaut werden.

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung ist identisch mit den im B-Plan festgesetzten MD -Gebieten.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten MD -Gebiete errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigung von 35 - 48 Grad zulässig.

(2) Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben "rot-rotbraun" zulässig (siehe § 4). Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Firsthöhe

(1) Die maximale Firsthöhe der innerhalb der MD-Gebiete realisierten Hauptgebäude wird auf 9,50 m begrenzt.

(2) Bezugsebene i. S. dieser Satzung ist die zur Erschließung notwendige öffentliche Verkehrsfläche.

(3) Bei Mansarden und Weimähdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.

§ 4 Farbtöne

Für die in den § 2 festgesetzten Farbtöne sind die Farben zu verwenden, die sich im Rahmen der nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR halten.

Für den Farbton "rot - rotbraun" im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange
2002 - blutorange
3009 - oxydrot
3000 - feuerrot
3011 - braunrot
3002 - karmisrot
3013 - tomalienrot
3003 - rubinrot
3016 - korallenrot
3004 - purpurrot

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 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.

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Soltau-Fallingb. - Regierungsbezirk Lüneburg

B-Plan Nr. 1 "Der Leist" Ortschaft Schwalingen

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.
Neuenkirchen, den 04.05.04

MEINDE NEUENKIRCHEN
Der Gemeindeglieder
Im Auftrag

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/SRL
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwiesen 35
Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857

Maßstab: 1 : 1.000