

RÄMBEL DES BEBAUUNGSPLANES MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ber. § 36171, zuletzt geändert durch ... vom 06.07.79 ... (BGBl. I S. 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1979 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch ... vom 05.12.83 ... (Nds. GVBl. S. 281) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DB-BauG) vom 16.6.1978 (Nds. GVBl. S. 540) zuletzt geändert durch ... vom 16.12.82 ... (Nds. GVBl. S. 450) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i. d. F. vom 22.12.1962 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch ... vom 20.12.84 ... (Nds. GVBl. S. 283) ... hat der Rat der Gemeinde **Neuenkirchen** diesen Bebauungsplan Nr. 1 **"IM DORFE"** bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehend angeführten textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung abgefasst.

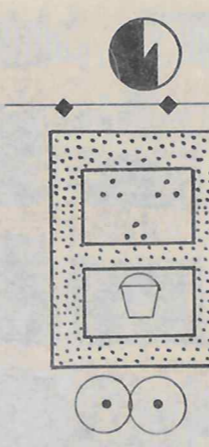
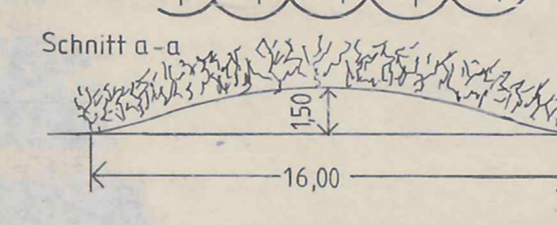
Neuenkirchen, den 18.12.1985
 Gemeindedirektor
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.8.86 die Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 1 **"IM DORFE"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 23.8.86 erteilt und ist öffentlich bekanntgemacht.

Gemeindedirektor
 Vervielfältigungsvermerk
 Kartengrundlage
 Erlaubnisvermerk
 am 28.9.1986
 A 2
 Planvermerk
 am 15. JAN. 1986
 RUUDOLF PETERS
 INGENIEURBERATUNG
 LACHMERSBORETT 13A
 O. T. A. C. H. M.
 8885 HESSE-OLDENDORF
 Planverfasser
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.8.86 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 3.9.86 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.2.86 bis 30.3.86 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausliegen.
 Neuenkirchen, den 05.02.85
gez. Rymarczyk
 Gemeindedirektor
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.12.86 dem geänderten Entwurf des B-Planes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 6.2. bis 6.3.85 statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.1.85 ortsüblich bekanntgemacht.
 Neuenkirchen, den 05.02.85
gez. Rymarczyk
 Gemeindedirektor
 Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.85 dem geänderten Entwurf des B-Planes und der Begründung sowie der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 11.11. bis 11.12.85 statt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.85 ortsüblich bekanntgemacht.
 Neuenkirchen, den 28.10.85
gez. Rymarczyk
 Gemeindedirektor
 Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a(6) BBauG in seiner Sitzung am 19.12.85 als Satzung (§ 10 BBauG) beschlossen.
 Neuenkirchen, den 28.10.85
gez. Rymarczyk
 Gemeindedirektor
 Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (A z. ...) vom heutigen Tage unter Auflagem (mit Maßgaben) gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilweise genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom ... gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.
 Genehmigungsbehörde
 Unterschrift
 Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... (A z. ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... beigetreten.
 Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.
 Neuenkirchen, den ...
 Gemeindedirektor
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am ... im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.
 Neuenkirchen, den ...
 Gemeindedirektor
 Invertiertes Jahresnachkriterium des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Neuenkirchen, den ...
 Gemeindedirektor

I. Planzeichen und Festsetzungen

- WA
- MD

- 1 Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- 2 Dorfgebiet gem § 5 BauNVO
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - a. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 Im Dorfgebiet (MD) ist der Ausbau des Dachgeschosses über zweifünftel des darunterliegenden Geschosses zulässig. In Einzelfällen können betriebsnotwendige Teile von Gebäuden ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 12,50 m, gemessen ab Erdgeschoßfußboden des jeweiligen Gebäudes, zugelassen werden.
 - b. Grundflächenzahl z. B. 0,25, ausnahmsweise bis 0,4 bei baulichen Anlagen die der Landwirtschaft dienen.
 - c. Geschosflächenzahl z.B. 0,30
- 4 Bauweise, Baugrenzen
 - a. offene Bauweise
 - b. nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig
 - c. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - d. Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche. Ausnahmsweise können Gebäude die der Landwirtschaft dienen in der nicht überbaubaren Fläche errichtet werden!
- 5 Straßenbegrenzungslinie
- 6 Verkehrsfläche
- 7 Sichtflächen: Anpflanzung und Einfriedung sowie sonstige Einrichtungen dürfen max. nur 0,80m hoch über die Fahrbahnoberkanten ragen. Einzelbäume mit Kronenansatz über 3,00m sind zulässig.
- 8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 9 Grünschutzstreifen
 - a. Als Sichtschutz zwischen hinterer Baugrenze und Grundstücksgrenze sind je 100 m² mind. 50 Stck. Gehölze mit nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen und dauernd zu erhalten: Eiche, Birke, Eberesche, Aschweide, Salweide, Hasel, Ahlehe, Fichte und Kiefer, jedoch nicht mehr als 25% einer Art.
 - b. Als Sichtschutz zwischen Zimmereibetrieb (Schneverding Str. 9, Flurstück 175/4 und 671/9) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Der Sichtschutz erfolgt durch einen 1,50 m hohen aufgeschütteten Erdwall mit einer Bepflanzung wie unter 9a beschrieben.
- 10 Kabelstation
- 11 Elt-Freileitung 20 kV
- 12 Grünflächen
 - a. Parkanlage
 - b. Spielplatz
- 13 zu erhaltende Bäume
 Bavorarbeiten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzel- bzw. Kronenbereich sind unzulässig.
- 14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 15 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.



II. Textliche Festsetzungen

1. Pflanzgebot auf Baugrundstücken (§9 Abs. (1) Nr. 25 a BBauG) im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.
 - a. Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind je 100 m² mind. 3 Stck. heimische Laub- und Nadelgehölze (auf je 1 Nadelgehölz mind. 3 Laubgehölze) anzupflanzen und zu erhalten.

III. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (gem. § 56 NBauO)

1. Die zulässige Höhe von Einfriedungen an Erschließungsstraßen wird auf max. 0,80 m begrenzt festgesetzt.
2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird an der Bergseite gemessen, mit max. 0,50 m über dem gewachsenen Gelände festgesetzt.
3. Zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes wird für bauliche Veränderungen im Bereich der B71 (Dorfstraße) innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes folgendes festgesetzt:
 - a. Fläche für die die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Absatz 3 gilt.
 - b. Hauptgebäude: Außenwand Farbe rot bis rotbraun; Material: unglasierte Ziegel, Ziegelfachwerk und für untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker und Gesimse auch Holz. Dachendeckung: Farbe rot bis rotbraun; Material: Ziegel oder Pfannen. Dachneigung: 42 bis 46°, beidseitig gleiche Neigung. Dachform: Sattel- oder Kuppelwalmdach. Dachrücken: Die Breite der Dachrücken darf 2/3 der Dachfläche nicht überschreiten. Der geringste Abstand des Erkers von der Giebelseite muß mind. 2 Sparrfelder betragen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Der Abstand der Erker zur Trauflinie muß mind. 3 Hangtiefe betragen.
 - c. Nebengebäude: Die Nebengebäude sollen sich in Farbe und Material den Hauptgebäuden anpassen. Ausnahmsweise können andere Dachendeckungsmaterialien bei Nebengebäuden zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck der Anlage dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Holzbauweise für Nebengebäude ist zulässig. Auf eine Festlegung in Bezug auf die Gebäudeform wurde verzichtet. Es sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter und waagrechter Ausführung zulässig. Pfeiler und Sockel aus Ziegel rot bis rotbraun oder Natursteinen.
 - d. Einfriedungen



Übersichtsplan M 1:5 000



LAGEPLAN
 Gemeinde: Neuenkirchen
 Gemarkung: Tewel
 Flur: 2
 Maßstab: 1:1000
 DR.-ING. MARTIN OLDENSTADT - DIPL.-ING. BERND HESSE
 ÖFFENTLICH BESTIMMTE VERMESSUNGSINGENIEURE
 2722 Visselhövede-Wittorf
 Tel.: 0 42 60 - 210 u. 431

GEMEINDE NEUENKIRCHEN
LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
"IM DORFE" ORTSCHAFT TEWEL
MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT
ÜBER GESTALTUNG

Landkreis Soltau-Fallingb. Der Oberkreisdirektor
 Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
 Az.: 6251-610534-S G
 mit Auflagen / Bedingungen / Hinweisen
 Soltau, 4.4.1986
 In Vertretung:
Neubing
 (Lackenberg)

