Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 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 den Bebauungsplan Nr. 16C „Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A „Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Neuenkirchen
Flur: 4

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Bubenreuth-Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom11.07.2016).
Die 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 18.06.2018
LGLN, Regionaldirektion Bubenreuth-Verden, Katasteramt Soltau

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung:

Planungsbüro REINOLD
Geetzestraße 1a
31737 Rinteln
Tel.: 05751 - 9646744
Fax: 05751 - 9646745

Matthias Reinold
Stadtplaner IfR
Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Eingetragener Mediator
Geetzestraße 1a
31737 Rinteln
Telefon 05751-9646744
Telefax 05751-9646745

Planverfasser

Umweltbericht:

Planungsgruppe Umwelt
Stiftstr. 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 - 9194780
Fax: 0511 - 9194783

Hannover, den 25.06.2018
CB-PGU-20-2016-01160-TRL
Dipl.-Ing. Carsten Bruns
Landschaftsarchitekt
Stiftstraße 12 · 30159 Hannover
Tel. 0511 9194780 · Fax 0511 9194783
www.planungsgruppe-umwelt.de

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einsehl. Umweltbericht gebilligt (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 5. 7. 2018 in der Böhme-Zeitung und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einsehl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einsehl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Zweite erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", und dem geänderten Entwurf der Begründung einsehl. Umweltbericht zugestimmt und die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung wurden am 24.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", und der geänderte Entwurf der Begründung einsehl. Umweltbericht wurde die erneuten, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 13.11.2017 bis 28.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut, eingeschränkt auf die Änderungsgegenstände und verkürzt auf zwei Wochen öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Dritte erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", und dem geänderten Entwurf der Begründung einsehl. Umweltbericht zugestimmt und die erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16C "Gewerbegebiet Boschstraße", einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16A "Gewerbegebiet Herteler Straße" und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 16B "Gewerbegebiet Siemensstraße", und der geänderte Entwurf der Begründung einsehl. Umweltbericht wurde die erneuten, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2018 bis 27.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut, eingeschränkt auf die Änderungsgegenstände und verkürzt auf zwei Wochen öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

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

Neuenkirchen, den 13. 6. 2018

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 8 BauNVO
GE1/GE2	eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen § 2)	§ 8 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
(1,0)	Geschoßflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
Hmax = 12 m	Hmax = maximale Gebäudehöhe (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

a	abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
F/R	öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

GRÜNFLÄCHEN

Ö	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung "örtlicher Grünzug" (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 5)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

DENKMALSCHUTZ

D	Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (siehe textl. Festsetzungen § 6 und Hinweise Nr. 2)	§ 9 (6) BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträgern zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (siehe textl. Festsetzungen § 7(2))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
T= N=	max. Schall-Emissionskontingente (dB(A) nrf) T= Tag, N= Nacht (siehe textl. Festsetzungen § 7 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Zusatzkontingente (siehe textl. Festsetzungen § 7 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
1	Richtungssektoren (siehe textl. Festsetzungen § 7 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 24 NStrG) (siehe textl. Festsetzungen § 10)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung der Teiländerungen der B-Pläne Nr. 16A und 16B	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemaßung
	Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche Sichtbehinderungen (Bauvorbotszone) zu entfernen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstgelegenen Fahrbahnoberkante unzulässig.

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c. Tankstellen.

(2) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(3) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^{E} 1- und GE^{E} 2-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
c. Anlagen für sportliche Zwecke.

(2) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^{E} 1- und GE^{E} 2-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
b. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
c. Nutzungen und Einrichtungen, die gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind

(3) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^{E}2-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten.

(4) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^{E}1- und GE^{E}2-Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 9 V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

a. Tankstellen,
b. Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse,
c. Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

(5) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^{E}1-Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten.

(6) Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GE^{E}1- und GE^{E}2-Gebiet auf max. 12 m begrenzt.

(2) Gemäß § 31 (1) BauGB sind von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.) erforderlich sind. Für etwaige Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum festgesetzt.

(3) Bezugspunkte im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Liegt das Geländeniveau 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.

§ 4 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^{E}1- und GE^{E}2-Gebiet) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

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

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan 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 (Hinweis Nr. 4). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Bäumen mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1,50 m zueinander und in Gruppen von 5 bis 7 Stück pro Art zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, feldgehölzähnliches Gefüge entwickeln kann. Die Pflanzung und Artenauswahl richtet sich nach der unter Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste.

(2) Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe einzelnstehend, Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m) einschließen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im e.g. Sinne sind dem Hinweis Nr. 4 zu entnehmen.

(3) Die in (1) und (2) festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens bei Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen.

§ 6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die als öffentliche Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtliche Grünfläche" festgesetzte Fläche ist als arten- und lebensreiches Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd (zweischürige Mahd mit ersten Termin nicht vor Anfang Juli) zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche verneiden wird. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen (Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe zwischen 60 bis 100 cm; Bäume: 2 x verpflanzte Heister, Höhe zwischen 150 bis 200 cm). Die Pflanzung und Artenauswahl richtet sich nach der unter Hinweis Nr. 4 beigefügten Artenliste.

(2) Innerhalb der mit einem (*) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist das vorhandene Hügelgrab zu erhalten. Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung der Fläche sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreis Heidekreis oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

§ 7 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) **Festsetzung von Lärmemissionskontingenten (LEK) im Bebauungsplan**

In den im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten (GE^{E} 1- und GE^{E} 2-Gebiet) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche i	$L_{EK,i\ TAGS}$	$L_{EK,i\ NACHTS}$
GE^{E} 1	55	40
GE^{E} 2	59	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Richtungssektoren 1, 2 und 3 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	$L_{EK,zu,i,k,\ tags}$	$L_{EK,zu,i,k,\ nachts}$
1	11	12
2	0	0
3	11	11

Für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens ist nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zu,i,k}$ zu ersetzen ist.

(2) **Lärmschutzwall**

Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall zu errichten und gem. § 5 der textlichen Festsetzungen zu begrünen. Der Kern des Walles ist aus Füllboden herzustellen und mit Oberboden anzusäen. Die Grundfläche des Lärmschutzwalles muss alles Oberboden ist nicht zulässig. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen wird durch die städtch angrenzende Verkehrsfläche gebildet. Der maßgebliche Bezugspunkt wird durch die an der Plangebiet angrenzende Grenze der Verkehrsfläche Straße im ausgebauten Zustand gebildet.

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

(1) **Maßnahmen für den Artenschutz**

1. Um das Risiko einer baubedingten Zerstörung von Nestern oder Eiern oder die baubedingte Tötung von Individuen inbesonderes auch der ubiquitären Vogelarten zu vermeiden, haben die Baufeldräumung und inbesondere erforderliche Baumfällungen nicht während der Brutzeit und nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen. Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der genannten Zeiten nicht vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbrüten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe/ Fledermauskundler) durchzuführen.

2. Für die notwendigen Baumfällungen ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, im Rahmen derer ggf. Schutzmaßnahmen für Fledermäuse zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorzusehen sind.

3. Aufgrund des teilweisen Vorhandes der vorgefundenen Höhlenbäume sind vor bzw. spätestens zeitgleich mit der Fällung der Bäume im Winter Maßnahmen zur Sicherung der kontrollierten ökologischen Funktionalität als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Hinweis CEF-Maßnahmen) notwendig. Hierzu sind im Bereich des im Bebauungsplan mit einem (*) gekennzeichneten festgesetzten öffentlichen Grünfläche 3 Fledermauskästen (Durchmesser Einflugloch 2,8-3,2 cm) anzubringen.
In dem mit (*) gekennzeichneten Bereich sind 6 Fledermauskästen aufzuhängen (5 Flachkästen, z.B. vom Typ Schwegler, 1 geräumiger Rundkasten, z.B. vom Typ Hasselfeldt).
Die Nistöffnungen der Fledermauskästen sind für einen Zeitraum von 20 Jahren im Abstand von zwei bis drei Jahren auf ihre Funktion zu überprüfen und bei Abgang zu ersetzen.

4. Während der Baumaßnahmen ist der Bereich der westlichen öffentlichen Grünfläche (Flst. 284/21, Flur 4, Gemarkung Neuenkirchen) zu sichern (orfstefester Schutzzaun/ Reptilienperenntrichtung).

(2) **Behandlung des Oberbodens**

Vor Baubeginn ist der Oberboden (bis ca. 0,5 m) von allen Auf- und Abtragsflächen abzutragen und gemäß DIN 18915 sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder technischen Streifen/Baustreifen zwischenzulagern und zu behandeln (Lagerung in Mieten und ggf. Ansaat mit Lupinen/Gemeiner. Der für beabsichtigte Zwecke nicht verwendbare Oberboden ist für vegetationstechnische Zwecke im Bereich der Anpflanzungen (Lärmschutzwall) zu verbringen und hier gemäß DIN 18915 in einer Höhe von 20 - 40 cm (bei Geländeschüttungen) aufzutragen. Der gelagerte Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung). Die ausschließliche Herstellung des gem. § 7 Abs. 2 zu errichtenden Lärmschutzwalles aus Oberboden ist nicht zulässig.

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

Das in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE^{E} 1/GE^{E}2) und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist eine gedrosselte und dauerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die angrenzenden Entwässerungsgräben deriert vorzusehen, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes abgegeben wird.

§ 10 Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind – Bauverbotszone
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 24 NStrG)

Die im Bebauungsplan festgesetzte, von der Überbauung freizuhaltende Fläche (Bauverbotszone gem. § 24 NStrG) ist von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Hebeanlagen, Vorbauten-, Lagen- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf die im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten GE^{E}-Gebiete (GE^{E} 1 und GE^{E} 2).

§ 2 Werbeanlagen

(1) **Größe und Anbringungsort**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweisstelltafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem rückwärtigen Grundstück oder einem zurückgelegenen Grundstücksteil gelegen ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufgebrachte Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Symbole oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Traufkante bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

2. Die Größe der Werbeanlagen wird auf 10 m² je Ausfassung begrenzt.

(2) **Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Laufi-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendewerbungen, Leiltfirtanlagen, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spiecaanen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

III. Hinweise

1. **Gesetze und Verordnungen**

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 97).

Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG
RdErl. d. ML v. 05.11.2018 – 406-64002/136 – VORIS 78100 –

*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzges