Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen 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 und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat 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 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
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 Sulingen-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).
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.

Sottrum, den 28.06.2018
LGLN, Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Sottrum

gez. Twesten L.S.
(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 vom:

Begründung und Planzeichnung:

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

Planungsgruppe Umwelt
Stiftstr. 12
30159 Hannover
Tel.: 0511 - 51949780
Fax: 0511 - 51949783

Rinteln, den 22.06.2018

Hannover, den 25.06.2018

gez. Reinold L.S. gez. Kraetzschmer L.S.

Planverfasser Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 08.06.2017 dem 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 Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.08.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

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", und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 25.07.2017 bis 01.09.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 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 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Erste erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 dem 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 einschl. 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 einschl. Umweltbericht wurde die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2018 bis 27.04.2018 gemäß § 4a 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 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Zweite erneute, eingeschränkte und verkürzte öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 dem 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 einschl. 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 einschl. Umweltbericht wurde die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 11.04.2018 bis 27.04.2018 gemäß § 4a 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 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
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 Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.06.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht gebilligt. (§ 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 03.07.2018 in der Böhme-Zeitung sowie durch Aushang und Internet 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 damit am 03.07.2018 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 03.07.2018

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten 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", ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den __.__.____

gez. Brunkhorst L.S.
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 27.06.2018

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 8 BauNVO
GE¹ i.V.m. 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	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)	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
F/R	öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

GRÜNFLÄCHEN

	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, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 5)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
		§ 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 Entsorgungsbetrieben belastete 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= Nn=	max. Schall-Emissionskontingente [dB(A) m²] T= Tag, N= Nacht (siehe textl. Festsetzungen § 7 (1))	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Schallkontingente (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
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
	Bemaßung
	Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden 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 i.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 i.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 (GE¹ - und GE² - 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 eingeschränkten Gewerbegebietes (GE¹ - und GE² - Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 i.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 eingeschränkten Gewerbegebietes (GE¹ - und GE² - Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Vergnügungsstätten.

(4) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE¹ - und GE² - Gebiet) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten.

(5) Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Handelsbetrieb 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 GE¹ 1.- und GE² 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 immissionsschutztechnischen 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) Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die zur Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche im Ausbauzustand. 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 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 (GE¹ - und GE² - 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 Sträuchern 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, heimisches Gehölz entwickeln kann. Die Pflanzung und Anfangspflege richtet sich nach der unter Hinweis Nr. 4 begefügten Artenliste.

(2) Je angefangene 12 Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen als gliedendes Element ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe einschl. Baumscheibe (= ca. 5 x 2,30 m) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die entsprechenden Laubbäume im v.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 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Die als öffentliche Grünflächen (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtliche Grünfläche" festgesetzte Fläche ist als Rasenfläche mit einzelnen Baumpflanzungen und einer regelmäßigen Mahd. Unwuchtige Mahd mit anderen Termin nicht vor Anfang Juli zu unterlassen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen (Stieleiche: 2 x verpflanzt, Höhe zwischen 60 bis 100 cm; Bäume: 2 x verpflanzte Heister, Höhe zwischen 150 bis 200 cm). Die Pflanzung und Anfangspflege richtet sich nach der unter Hinweis Nr. 4 begefügten 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 (GE¹1.- und GE²2.Gebiet) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,T}$ 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	$L_{EK,T}$ [dB(A)/m²]	$L_{EK,N}$ [dB(A)/m²]
GE¹ 1	55	40
GE² 2	59	44

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

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

Richtungssektor	$L_{EK,T,zus}$ [in dB] tags	$L_{EK,T,zus}$ [in dB] nachts
1	11	12
2	0	0
3	11	11

Die Prüfung der planzeichnerischen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei die Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j,k}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,k,zus}$ 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 zu pflegen. § 6 der textlichen Festsetzungen zu begrünen. Der Wall darf im Wälle ist aus Füllboden herzustellen und mit Oberboden anzudecken. Die ausschließliche Herstellung des Walles aus Oberboden ist nicht zulässig. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen wird durch die südlich angrenzende Visselhöveder Straße gebildet. Der maßgebliche Bezugspunkt wird durch die an das Plangebiet angrenzende Grenze der Visselhöveder 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 besonders auch der gefährdeten Vogelarten zu vermeiden, haben die Baufeldräumung und insbesondere erforderliche Baumfällungen außerhalb der Gehölzkeschnitte nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Ist eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebietes auf mögliche Vogelbruten und Fledermausquartiere von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe/ Fledermauskunde) durchzuführen.

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

3. Aufgrund des teilweisen Verlustes der vorgefundenen Höhlenbäume sind vor bzw. spätestens zeitgleich mit der Fällung der Bäume im Winter Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsfähigkeit als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogen. CEF-Maßnahmen) notwendig. Hierzu sind im Bereich der im Bebauungsplan mit einem (*) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche 3 Meisenkästen (Durchmesser Einflugloch 26 mm) anzubringen.
In dem mit (*) gekennzeichneten Bereich sind 6 Fledermauskästen anzubringen (3 Flachkästen, z.B. vom Typ Schwegler, 1 geräumiger Rundkasten, z.B. vom Typ Hasselfeldt).
Die Nistlifilm und Fledermauskästen sind für einen Zeitraum von 30 Jahren in Ostrichtung 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. 26421, Flur 4, Gemarkung Neuenkirchen) zu sichern (orbefester Schutzzaun/ Reptiliensperrinnichtung).

(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 Streifenlbausteifen zwischenzulagern und zu behandeln (Lagerung in Mieten und gut. Ansaat mit Leguminosen). Der für baulichnische Zwecke nicht verwendbare Oberboden ist für vegetationstechnische Zwecke im Bereich der Anpflanzungen wiederzuverwenden, zu verbringen und nur geprüft nach DIN 18915 in einer Höhe von 20 - 40 cm (bei Gehölzpflanzungen) aufzutragen. Der gelagerte Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederanbindung). 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 (GE¹ 1/GE² 2) und an 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 dosierte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die angrenzenden Entwässerungsgräben derart 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, Nebenanlagen, Werbetra-, Lagen- und Aufbeißflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größerer 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 GE¹-Gebiete (GE¹ 1 und GE² 2).

§ 2 Werbeanlagen

(1) **Größe und Anbringungsort**

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken, wenn die Stätte der Leistung auf einem entfernteren Grundstück oder unter keinem zurückliegenden Grundstück gelegen ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufbuchtgende 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 Außenwand begrenzt.

(2) **Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wenderleuchten, Leitlichtanlagen, Digitaldrehanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spaceanzeion, 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. December 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