



### Planzeichenerklärung

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Dorfgebiet	
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl	
Zahl der Vollgeschosse	
<b>BAUWEISE; BAUGRENZE</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
offene Bauweise Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
<b>VERKEHRSFLÄCHE</b>	§ 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien	
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	§ 9 (1) Nr. 25a und b und (6) BauGB
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
Erhaltung von Einzelbäumen	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

#### I. Bodenrechtliche Festsetzungen

##### § 1 Dorfgebiet (§ 5 BauNVO i. V. mit § 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 sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in der Begründung, Anlage 3 enthaltenen Pflanzenartenliste.

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

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gem. der Pflanzenartenliste in Anlage 1 und 2 der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Bäume sind als Heister mit einer Höhe von mind. 150 cm und die Sträucher mit einer Höhe von mind. 60 cm zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Der Rückschnitt der Hecken ist nur max. alle 10 Jahre und nur abschnittsweise in der Zeit von 01.10. bis 28.02. des Jahres zulässig.

##### § 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. mit § 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 Abflussbeiwert von max. 0,7 hergestellt werden.

##### § 6 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten MD-Gebiete ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

##### § 7 Erhalt der ortsbildprägenden Laubgehölze

Der im B-Plan festgesetzte und ortsbildprägende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen gleichartigen zu ersetzen. Die im Straßenraum vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Für notwendige Grundstückszufahrten von max. 5 m Breite können diese, soweit erforderlich, entfernt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bäume ist die DIN 18.920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu berücksichtigen.

##### § 8 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.

##### § 9 Mindestgrundstücksgröße

Innerhalb des MD-Gebietes sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.500 qm zulässig.

##### § 10 Realisierung der Kompensationsmaßnahmen/ Zuordnung

Die in den §§ 2 und 3 vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

#### § 4 Außenräume

(1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsfächen der Hauptbaukörper sind:

- Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen "rot-rotbraun",
- Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist in den Farbtönen "rot-rotbraun"

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 5 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbtönen braun und anthrazit zulässig.

(2) Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkimitationen, sind unzulässig.

#### § 5 Farbtöne

Für die in § 3 Abs. 2 und § 4 (1) festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

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

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

#### § 6 Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn sie die Gestaltungsgrundsätze der örtlichen Bauvorschrift nicht wesentlich beeinträchtigen und den Voraussetzungen der §§ 85 (1) u. 86 (2) NBauO nicht widersprechen.

#### § 7 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.

#### Hinweis:

##### Externe Kompensationsmaßnahmen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB u. § 11 BauGB)

(1) Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 BauGB ist der östlich dem Plangebiet des B-Planes angrenzende Teil des Flst. 277/1, Flur 2, Gem. Schwalingen zu einer extensiv genutzten Obstwiese zu entwickeln. Hierdurch sind mind. 9.925 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell der vom Nds. Städtetag (Hannover, 1996) herausgegebenen "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung") für die Kompensation der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

(2) Die externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren. Auf der Grundlage des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem B-Plan Nr. 2 "Im Stremel" Ortschaft Schwalingen zugeordnet.

## Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Soltau - Fallingb.ostel

### Bebauungsplan Nr. 2 "Im Stremel" Ortschaft Schwalingen

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -



Maßstab: 1 :1.000

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IFR/SRL)  
31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12  
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

#### Prämbel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Im Stremel", Ortschaft Schwalingen bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 27.10.2006

gez. Leinecker  
Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 27.10.2006

gez. Leinecker  
Bürgermeister

#### Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung: Schwalingen  
Flur: 2 Maßstab: 1:1000.  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003).  
Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.2006).  
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 05.03.2007  
GLL Verden -Katasteramt Soltau-

gez. Knauer  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

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

Rinteln, den 27.10.2006

gez. Reinold  
Planverfasser

#### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.02.2006 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 29.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 07.09.2006 bis 09.10.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen, den 27.10.2006

gez. Leinecker  
Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.10.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 27.10.2006

gez. Leinecker  
Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.01.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 13.01.2007 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 15.01.2007

gez. Leinecker  
Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den .....

.....  
Bürgermeister

#### Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25.000 Vermessungs- und Katasterbehörde

**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.