

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in den zuletzt geltenden Fassungen - hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen den Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, bestehend aus der Flächzeichnung mit den betrieblichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neuenkirchen, den 14.01.2009
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 24.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Neuenkirchen, den 14.01.2009
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung: Sprengel Flur: 2 Maßstab: 1:1000. Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- u. Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.07.2008). 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 19.01.2009
 GLL Verden, Katasteramt Soltau
 gez. Knauer
 (Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von:

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

Rinteln, den 14.01.2009
 gez. Reinold
 Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 24.04.2008 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften, zugestimmt und seine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Öffentlichkeit wurde am 15.05.2008 im Rahmen einer Bürgerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind vom 20.08.2008 bis zum 19.09.2008 mit Schreiben vom 20.08.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Äußerung in Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.

Neuenkirchen, den 14.01.2009
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 09.10.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.11.2008 bis einschließlich 05.12.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31.10.2008.

Neuenkirchen, den 14.01.2009
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am 18.12.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 14.01.2009
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.01.2009 in der Böhme-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften, ist damit am 24.01.2009 rechtskräftig geworden.

Neuenkirchen, den 26.01.2009
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Windberg", Ortschaft Sprengel, mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den _____
 gez. Leinecker
 Bürgermeister

Zeichenerklärung

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

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 0,3 Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse

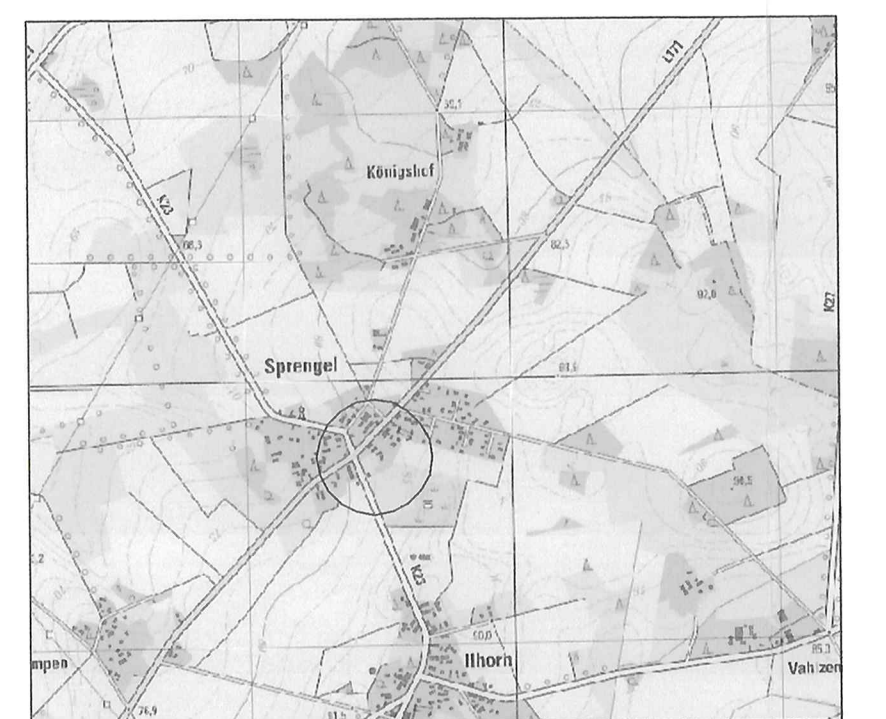
BAUWEISE; BAUGRENZE
 § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 § 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB
 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 § 9 (1) Nr. 25a BauGB
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Vie- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Müllbehältersammelplatz
 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
 Sichtdreieckflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 Blatt Nr. 2924 Ausgabe: 2002
 Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen, Katasteramt Soltau-Fallingb.ostel

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Dorfgelände (§ 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes (MD 1-2) sind Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 7 bis 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 (MD 1-2) 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 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern-auf privaten Flächen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist sind Baum- und Strauchhecken gem. der in Anlage 1 und 2 enthaltenen Pflanzenschemata und Pflanzenslisten zu pflanzen. Für die o. g. Maßnahmen sind als Pflanzqualitäten 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm oder für Bäume 2 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm zu verwenden. Die Pflanzungen sollen zueinander versetzt, innerhalb der 3 m breiten Anpflanzflächen mit einem Abstand von 1 m und innerhalb der 5 m breiten Anpflanzflächen von 1,50 m untereinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art ausgeführt werden. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiliegende Baum- und Strauchhecke entwickelt. 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. Die Baum- und Strauchhecke ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf 25 % begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist jedoch 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.

§ 5 Dezentrale Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten MD-Gebiete (MD 1-2) ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen (siehe Begründung) zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

§ 6 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird innerhalb der festgesetzten MD - Gebiete (MD 1-2) die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 3 begrenzt; hierin enthalten sind auch Ferienwohnungen.

§ 7 Realisierung der Kompensationsmaßnahmen/Zuordnung
 Die in den §§ 2 und 3 vorgesehenen Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 1 Pflanzperiode nach Baubeginn, auszuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften. (gem. § 56 NBauO)

- § 1 Geltungsbereich**
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem im B-Plan festgesetzten MD -1 Gebieten. Das MD 2 Gebiet ist nicht Bestandteil der örtlichen Bauvorschrift.
- § 2 Dächer**
 (1) Auf den errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35 - 48 Grad zulässig. Putzdächer sind nicht zulässig. Bei Gradböschern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Dachaufbauten dürfen eine Länge von 2/3 der Traufbreite nicht überschreiten.
 (2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farböne von "rot-roibraun" und „braun-dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarerlemie, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.
- § 3 Außenwände**
 (1) Als Material für die bestimmenden Ansichtsfächen der Hauptbaukörper sind:
 - Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbönen „rot-roibraun“,
 - Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist in den Farbönen „rot-roibraun“ und naturbelassen.
 Die zulässigen Farböne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbönen ableitbar. Konstruktives Fachwerk ist auch in den Farbönen antraxt zulässig.
 (2) Baustoffkombinationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Fachwerkmitationen, sind unzulässig.

§ 4 Farböne

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

(2) Für den Farbton "rot - rot-roibraun" im Rahmen der RAL:

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

(3) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8000 - grünbraun	8015 - kasianienbraun
8001 - ockerbraun	8016 - mahagoni
8002 - signalbraun	8017 - grabbraun
8003 - lehnbraun	8019 - schokoladenbraun
8004 - kupferbraun	8022 - schwarzbraun
8007 - rehbraun	8023 - orangebraun
8008 - olivbraun	8024 - beigebraun
8011 - russbraun	8025 - blassbraun
8012 - rotbraun	8028 - perkupfer
8014 - sepia	8029 - terrabraun

§ 5 Firsthöhe
 (1) Die maximale Firsthöhe der innerhalb der MD 1-Gebietes realisierten Hauptgebäude wird auf 9,50 m begrenzt.
 (2) Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

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 sind auf dem Flst. 63/6, Flur 2, Gemarkung Sprengel die folgenden Maßnahmen durchzuführen. Die Abgrenzung der Flächen richtet sich nach der im Teil II Umweltbericht, Kap. 8.4 Externe Kompensationsmaßnahmen enthaltenen Abb. 1 Lageplan und Abgrenzung der externen Ausgleichsflächen A bis C, Teile des Flst. 63/6, Flur 2, Gemarkung Sprengel, welche in den in (3) genannten städtebaulichen Vertrag zu übernehmen ist. Auf einem mind. 1.200 m² großen Teil des Flst. 63/6, Flur 2, Gem. Sprengel (Fläche A) ist ein naturnaher Feldgehölz zu entwickeln. Auf einem weiteren, mind. 1.250 m² großer Teil des Flst. 63/6, Flur 2, Gemarkung Sprengel (Fläche B), ist der zur Kompensation der Eingriffe aus den Baumaßnahmen für Radwege- bzw. für die Ortsdurchfahrt der L 171 zu entwickelnde Buchen- Eichen- Mischwald zu ergänzen. Hierzu ist eine Abstreifung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, durchzuführen. Auf einem weiteren, mind. 375 m² großen Teil des Flst. 63/6, Flur 2, Gemarkung Sprengel (Fläche C), ist die dort befindliche Ruderalflur zu erhalten. Durch die Maßnahmen sind mind. 7.350 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell der vom Nds. Städtetag (Hannover, 2006) 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. Die im Umweltbericht, Kap. 8.4 Externe Kompensationsmaßnahmen, A), B) und C) enthaltenen Maßnahmenbeschreibungen werden Bestandteil des in (3) festgesetzten städtebaulichen Vertrages.
- (2) Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 BauGB ist auf einer mind. 1.200 m² großen Fläche des Flst. 21/045, Flur 1, Gemarkung Schwallingen ein naturnaher Kiefern-mischwald inkl. Waldrand als Ergänzung des bestehende Waldes zu pflanzen. Die Abgrenzung der Flächen richtet sich nach der im Teil II Umweltbericht, Kap. 8.4 Externe Kompensationsmaßnahmen enthaltenen Abb. 1 Lageplan und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche D, Teil des Flst. 21/045, Flur 1, Gemarkung Schwallingen, welche in den in (3) genannten städtebaulichen Vertrag zu übernehmen ist. Durch die Maßnahmen sind mind. 3.600 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell der vom Nds. Städtetag (Hannover, 2006) 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. Die im Umweltbericht, Kap. 8.4 Externe Kompensationsmaßnahmen enthaltene Maßnahmenbeschreibung D) wird Bestandteil des in (3) festgesetzten städtebaulichen Vertrages.
- (3) 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 "Vor dem Windberg" Ortschaft Sprengel zugeordnet.

Archäologische Denkmalfolge

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen und Siederkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Soltau-Fallingb.ostel sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Baunutzungsverordnung

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.

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 2 "Vor dem Windberg" Ortschaft Sprengel

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Die Oberbestimmung mit dem Original wird hiermit beglaubigt.
 GEMEINDE NEUENKIRCHEN
 Neuenkirchen, den 06.02.09
 Der Bürgermeister
 (Unterschrift)

Maßstab: 1 : 1.000

Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IR)
 31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745