

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen Landkreis Heidekreis

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

- Textlicher Bebauungsplan -

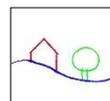


Abschrift

Die Übereinstimmung mit dem
Original wird hiermit beglaubigt.
Neuenkirchen, den 27.02.2024
GEMEINDE NEUENKIRCHEN
Der Bürgermeister
Im Auftrage



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Seetorstr. 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“ im Kernort Neuenkirchen mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

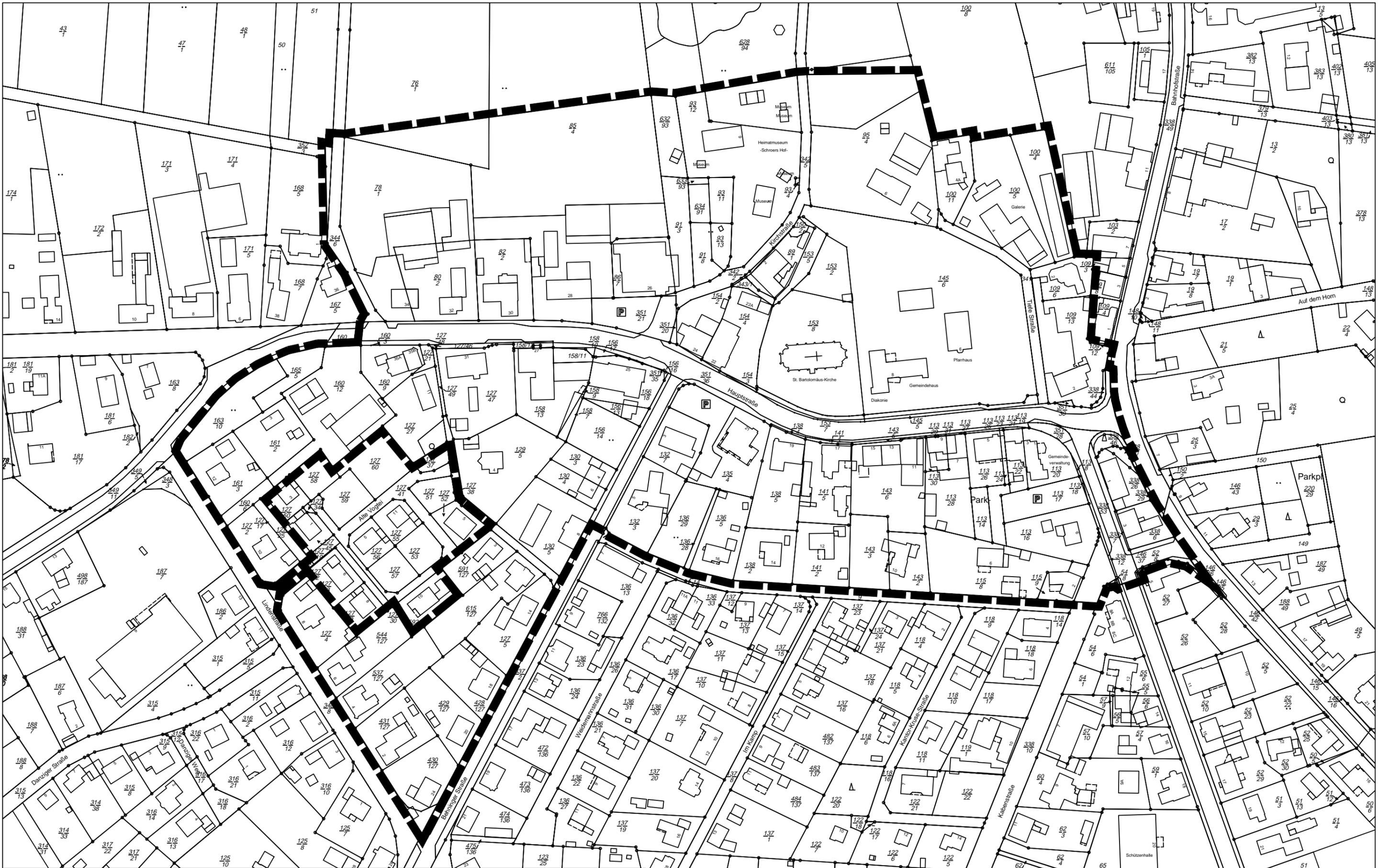
Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, Ortschaft Neuenkirchen, wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche und, auf einer Länge von 41 m, durch die westliche Grenze des Flst. 100/8, von dem sich ergebenden Punkt aus rd. 64 m nach Westen verlaufend bis auf die westliche Grenze des Flst. 342/5, dabei die Flst. 95/4 und 342/5 querend, weiter von dem sich ergebenden Punkt auf der westlichen Grenze des Flst. 342/5 aus auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 632/93 zulaufend, dabei die Flst. 628/94 und 93/12 querend, weiter entlang der nördlichen Grenze des Flst. 632/93 und ausgehend von dessen nordwestlichem Grenzpunkt nach Westen verlaufend bis auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 76/1, dabei die Flst. 85/4 und 76/1 querend, dann weiter durch die südliche Grenze des Flst. 756/344,
- im Westen: durch die östliche und südliche Grenze des Flst. 51, in Verlängerung der östlichen Grenze des Flst. 168/5 das Flst. 352/3 querend, weiter durch die östlichen Grenzen der Flst. 168/5 und 167/5, von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 167/5 aus das Flst. 351/36 (Hauptstraße) querend, weiter durch die südliche Grenze des Flst. 351/36 sowie die südöstliche Grenze des Flst. 349/11, die nordöstliche Grenze des Flst. 348/8 (Lindenstraße), die nordöstlichen Grenzen der Flst. 127/3 und 127/18, die südwestliche und nördliche Grenze des Flst. 127/25, die nördliche Grenze des Flst. 127/50, die nördlichen und nordöstlichen Grenzen der Flst. 127/58, 127/60 und 127/37, die östlichen Grenzen der Flst. 127/41, 127/51 und 127/52, die südwestlichen Grenzen der Flst. 127/52 und 127/41 (Alte Vogtei), die östliche, südöstliche und südwestliche Grenze des Flst. 592/127, die südöstlichen Grenzen der Flst. 127/30 und 127/29, die südwestlichen Grenzen der Flst. 127/29 und 127/33, die südöstliche Grenze des Flst. 127/3, weiter durch die nordöstliche Grenze des Flst. 348/8 (Lindenstraße),
- im Süden: durch die nordwestliche Grenze des Flst. 337/2 (Behninger Straße), auf Höhe der nördlichen Grenze des Flst. 137/9 (Pastor-Wittkopf-Straße) das Flst. 337/2 querend, weiter durch die nördliche Grenze des Flst. 137/9, in Verlängerung dieser Grenze das Flst. 338/10 (Kabenstraße)

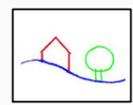
querend, dann durch die westliche und nördliche Grenze des Flst. 54/6, weiter in östliche Richtung das Flst. 145/2 (Frielinger Straße) querend, durch die südliche Grenze des Flst. 338/53 (Frielinger Straße), anschließend das Flst. 145/2 erneut querend, weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 52/27 und 146/36,

im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 146/42 (Soltauer Straße) und 338/49 (Bahnhofstraße), die südliche Grenze des Flst. 109/12, die westlichen Grenzen der Flst. 109/4, 109/8 und 109/3, die südlichen Grenzen der Flst. 103/2 und 103/3, die westliche Grenze des Flst. 103/3.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte im Maßstab 1:2.000 verbindlich dargestellt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



Planungsbüro Matthias Reinold
 Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 2.000

**Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22
 "Ortsmitte Neuenkirchen"
 im Kernort Neuenkirchen
 mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

§ 2 Textliche Festsetzungen:

- (1) Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet
(gem. § 1 Abs. 5 und 6 i.V.m. § 6 BauNVO)

Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete (§ 6 BauNVO) werden Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.

- (2) Ausschluss von Vergnügungsstätten im Dorfgebiet
(gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 5 BauNVO)

Innerhalb des im B-Plan festgesetzten Dorfgebietes (§ 5 BauNVO) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Striptease-Lokale und Sex-Kinos.

Hinweise:

a. Textliche Festsetzungen

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, getroffenen textlichen Festsetzungen bleiben – soweit diese nicht von der 1. Änderung betroffen sind - unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, wird verwiesen.

b. Örtliche Bauvorschriften

Die in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich. Auf den Bebauungsplan Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, wird verwiesen.

c. 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 – PlanzVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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 02. März 2017 (Nds. GVBl. S. 48).

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).

d. Archäologische Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen ist. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.

e. Sichtdreiecke

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 71 und L 171 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 71 und L 171 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m/70 m gem. RAS 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) freizuhalten.

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

f. Belange der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Zudem liegt es in einem Jettieffflugkorridor. Solch eine Jettieffflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb und der LV-Radaranlage ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Die durch das Plangebiet verlaufende L 171 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange an dem Baukörper und der Tragfähigkeit der L 171 keine Änderungen erfolgen, wird die Zustimmung seitens der Bundeswehr gewährt.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, sind in jedem Einzelfall der Bundeswehr die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

Neuenkirchen, den 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.10.2016 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB am 29.10./01.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung wurden ausgearbeitet vom

Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln –Seetorstraße 1a

Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Rinteln, den 22.03.2018

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung haben vom 03.01.2018 bis zum 05.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegt 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 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Neuenkirchen, den 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2018 in der Böhme-Zeitung und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. Die die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, ist damit am 06.04.2018 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 16.04.2018

gez. Brunkhorst

.....

Bürgermeister

L.S.

Verletzung von Vorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Ortsmitte Neuenkirchen“, im Kernort Neuenkirchen, mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den __.__.____

.....

Bürgermeister

(Siegel)

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den __.__.____

..... L.S.
Bürgermeister