

**Präambel des Bebauungsplanes**  
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des §1 Abs. 3 und des § 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 diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Ortsmitte Neuenkirchen", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Neuenkirchen, den 14.3.05  
912  
(Leinecker) (Siegel)  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 01.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Ortsmitte Neuenkirchen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2003 örtlich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 14.3.05  
912  
(Leinecker) (Siegel)  
Bürgermeister

**Planunterlagen**

Kartengrundlage Liegenschaftskarte. Gemarkung Neuenkirchen. Flur: 4, 5 Maßstab: 1:1.000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985 - Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 1999).

Soltau, den 15.03.2005  
Katasteramt Soltau  
912  
S. 22  
S. 22  
S. 22

**Planverfahren**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen, ausgearbeitet von:

**ARBEITSGEMEINSCHAFT**

Joachim Desczyk Eggert Sass  
Dipl.-Ing. Architekt Dr.-Ing. Architekt  
Salinenstr. 23  
30455 Hannover  
Tel.: 0511 / 49 62 12  
Fax.: 0511 / 49 45 16  
Andreas Ackermann  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Tel.: 0511 / 49 62 12  
Fax.: 0511 / 49 45 16

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 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 27.08.2004 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 08.09.2004 bis 08.10.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neuenkirchen, den 14.3.05  
912  
(Leinecker) (Siegel)  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 14.3.05  
912  
(Leinecker) (Siegel)  
Bürgermeister

**Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 14.3.05  
912  
(Leinecker) (Siegel)  
Bürgermeister

Gemeinde Neuenkirchen

**Textliche Festsetzungen**

- 1. Einschränkung der baulichen Nutzung im MI-Gebiet, "Schroer's Hof" (gem. § 6 BauNVO): Für die Fläche MIe1 westlich der Kirchstraße, Flurstücke 93/12 und 93/4 (Schroer's Hof) sind gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO nur Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 3, 5 und eingeschränkt 1 der BauNVO zulässig: "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes", "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke", "Wohngebäude", die notwendig mit dem Betrieb der dortigen Anlagen verbunden sind.
- 2. Einschränkung der baulichen Nutzung im MI-Gebiet, "Gemeinde- und Pfarrhaus" (gem. § 6 BauNVO): Für die Fläche MIe2 nördlich der Hauptstraße, Flurstücke 145/2 und 153/2 (Gemeindehaus, Pfarrhaus) sind gemäß § 1 Abs. 4 der BauNVO nur Nutzungen entsprechend § 6 Abs. 2 Satz 5 (teilweise) und eingeschränkt Satz 1 der BauNVO zulässig: "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke", sowie "Wohngebäude", die notwendig mit dem Betrieb dortiger Anlagen verbunden sind.
- 3. Versiegelung: Kraftfahrzeugstellflächen auf den privaten Grundstücken sind aus wasserdruchtlässigen Befestigungen herzustellen, z.B. Schotterterrassen, Hydrogitter oder Pflasterungen mit einem Fuganteil von mindestens 20%.
- 4. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser (gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 9 BauGB): Im Plangebiet ist das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in naturnah gestalteten Mulden bzw. Sickerschächten, auf den Privatgrundstücken oder straßenbegleitend bzw. in ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten. Hinweis: weitere wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 5. Bäume (gem. § 9 (1) 25 a BauGB): Als neu anzupflanzende Einzelbäume an Straßen und Wegeverbindungen werden folgende Arten mit einer Pflanzqualität 4xv, mDb, STU 14/16 vorgesehen: Stiel-Eichen (Quercus robur), Winter-Linden (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Eschen (Fraxinus excelsior).

- 6. Bäume an innergebielichen Parkplatflächen (gem. § 9 (1) 25 a BauGB): Für das Gebiet wird festgesetzt, dass für den Flächenanspruch von je 4 angefangenen neuen Stellplätzen mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Folgende Arten sind vorgesehen: Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Acer campestre (Feld-Ahorn), Esche (Fraxinus excelsior), Stiel-Eiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata) oder Rot-Kastanie (Aesculus hippocastanum). Die Pflanzen haben mittlere Baumstammqualität der Größenklasse STU 16/18 aufzuweisen und sind mit Ballen zu pflanzen. Die vorzusehenden Baumscheiben dürfen eine Mindestfläche von 5 qm nicht unterschreiten. Die festgesetzten neu zupflanzenden Laubbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.
- 7. Streuobstwiese (gem. § 9 (1) 25 a BauGB): Für die anzupflanzenden Obstbäume auf der neuen Streuobstwiese wird festgesetzt, dass regionaltypische hochstämmige Apfel-, Kirsch- oder Birnbäume im Abstand von 5 m im Raster gepflanzt werden. Die Pflanzen haben mittlere Baumstammqualität der Größenklasse STU 10/12 aufzuweisen. Die festgesetzten neu zupflanzenden Obstbäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.
- 8. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche auf den neu zu bebauenden Grundstücken wird eine Pflanzverpflichtung für mindestens einen standortheimischen Laubbaum (auch Obstbaum) festgesetzt.
- 9. Realisierungszeltrahmen (gem. § 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB): Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass die bestimmten Kompensationsmaßnahmen nach den vorstehenden Festsetzungen spätestens in der auf die Inbetriebnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen und nachzuweisen sind. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- 10. Werbeanlagen gemäß § 49 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind im Plangebiet nur im Rahmen des in § 49 Abs. 4 NBauO beschriebenen Umfangs zulässig. Diese Einschränkung gilt unbeschadet der im Plangebiet ausgewiesenen Nutzungsarten.
- 11. Bestehende Gebäude, die über die festgesetzten Baugrenzen hinausgehen, genießen Bestandsschutz. Maßnahmen zur Bauerhaltung sind unzulässig. Umnutzungen sind zulässig, sofern sie das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich verändern und soweit sie im Rahmen der äußeren Gebäudeabmessungen bleiben.

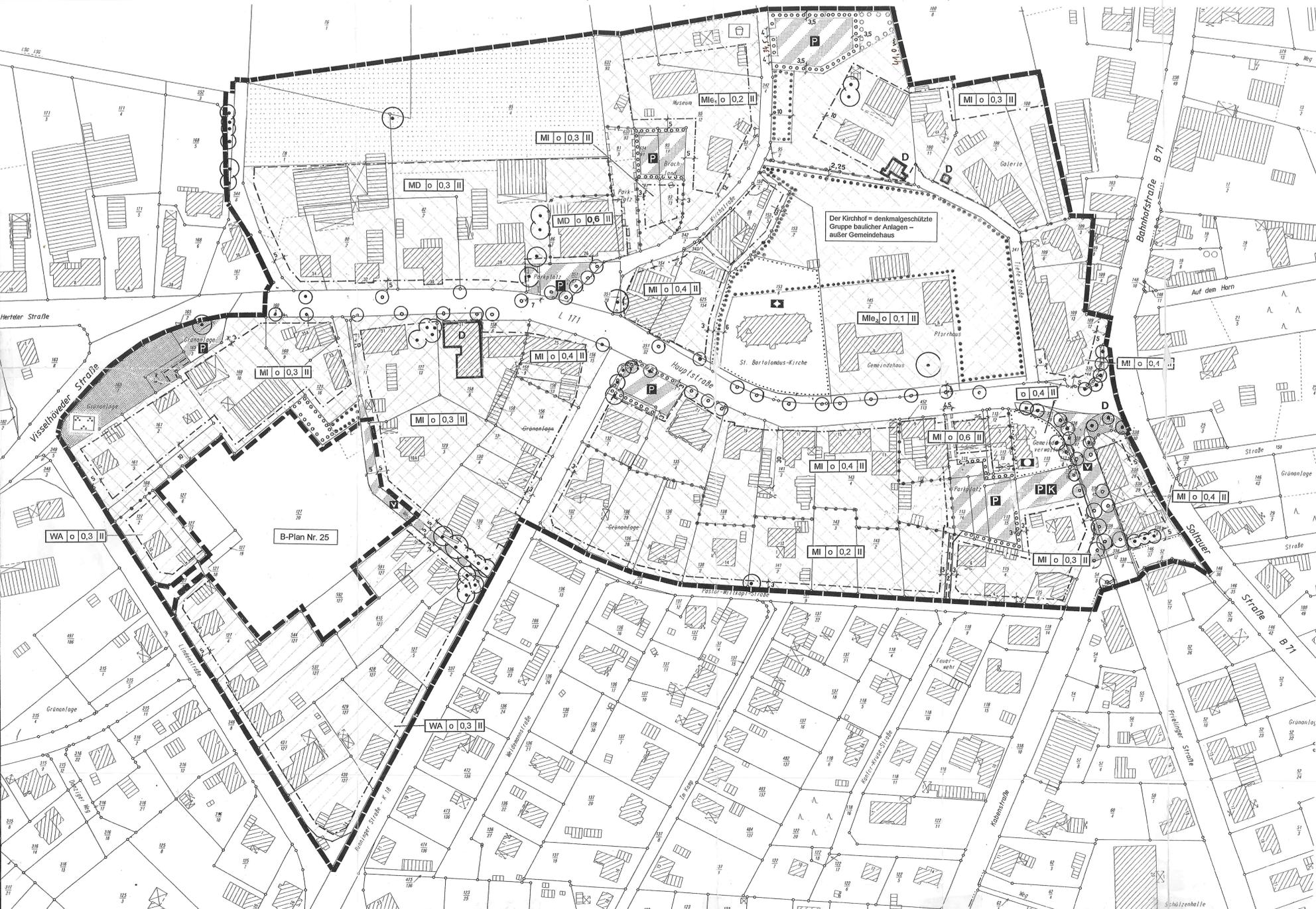
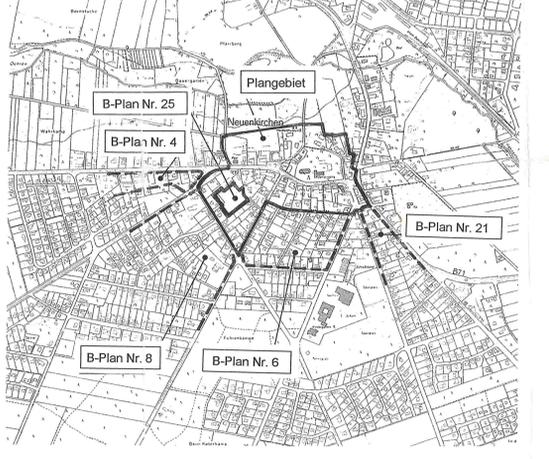


Table with 2 columns: Attribute and Value. Includes: Gemeinde: Neuenkirchen; Gemarkung: Neuenkirchen; Stand: September 1999; Vervielfältigungsvermerk: Liegenschaftskarte, Flur 4,5, Maßstab 1:1000; Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. BauGB vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1 : 5000 Blatt Nr. 2924/20, 2924/21, 2924/26, 2924/27 Verkleinert auf den Maßstab 1 : 10000 Stand 1999 Herausgegeben von: Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. Katasteramt Soltau im September 1999 Az. L4-431/99



**Örtliche Bauvorschriften über Gestalt**

Neue Baumaßnahmen im Bereich Hauptstraße, Tiefe Straße und Kirchstraße sind zur Wahrung der Identität des Kernortes gestalterisch dem gegebenen Rahmen anzupassen. § 1) Im Plangebiet sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von 30° bis 45° (einschließlich) zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind gewerblich und landwirtschaftlich genutzte Gebäude jeder Größe und sonstige, privat genutzte Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 27 m²

**Planzeichenerklärung**  
- PlanVZ 90 -

- Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO), MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO), MIe Eingeschränktes Mischgebiet (s. § 6 BauNVO und textl. Festsetzung Nr. 1 und 2)

- Maß der baulichen Nutzung: 0,3 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

- Baugrenzen: o offene Bauweise, - - - - - Baugrenze

- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen: Flächen für den Gemeinbedarf, Öffentliche Verwaltungen, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Öffentliche Parkfläche, Öffentl. Park-u. Kommunikationsfläche, Verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg

- Grünflächen: öffentliche Grünflächen, Parkanlage

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald: Flächen für die Landwirtschaft

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu erhaltender Laubbaum, anzupflanzender Laubbaum (s. textl. Festsetzung)

- Regelungen für den Denkmalschutz und sonstige Planzeichen: Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

Hinweise: Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung (z.B. durch Vergrabungen von Hausmüll oder Bauschutt oder bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wie Verfärbungen oder Geruch) ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten. Im Planbereich befinden sich Anlagen der Kabel Niedersachsen/Bremen. Bei der Ausführung von Baumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen bitte die Kabel Nds./Bremen darauf zu achten, dass Beschädigungen vermieden werden. Bauausführende Firmen haben sich vor ihrer Arbeit über die genaue Lage der Anlagen bei der Kabel Nds./Bremen GmbH & Co.KG, Postfach 3260, 30032 Hannover, Tel.: 0511-854010, zu informieren.

Für diesen Plan gilt die Baumutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. S. 132).

Die Übereinstimmung mit dem Original wird hiermit bezeugt. Neuenkirchen, den 16. März 2005. GEMEINDE NEUENKIRCHEN. Der Bürgermeister im Auftrage

**Gemeinde Neuenkirchen**  
Landkreis Soltau - Fallingb. ostel

**Bebauungsplan Nr. 22**  
"Ortsmitte Neuenkirchen"  
im Kernort Neuenkirchen  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Fassung vom: 04.07.2003; 15.08.2003; 01.03.2004; 12.11.2004