

WA	-
0,4	-
FH max. 9,50	ED

WA	-
0,4	-
FH max. 9,50	ED

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 Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) erstellt worden.

**I. Bodenrechtliche Festsetzungen**

- § 1 Art der baulichen Nutzung  
(1) Innerhalb der festgesetzten WA Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbetriebe  
- Tankstellen
- (2) Ausnahmsweise ist in den außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen baulichen Anlagen (Bestand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) die bestehende und im WA-Gebiet allgemein mögliche Nutzung (vgl. Abs. 1) zulässig.
- § 2 Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)  
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Anlage 1 der Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,80 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- § 3 Überschreitung der Grundflächenzahl  
Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.
- § 4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde Neuenkirchen auf den Flst. 96, Flur 8, Gemarkung Neuenkirchen eine 5.500 qm umfassende Fläche für die Kompensation der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft gestalten. Auf dem Flst. sind naturraumtypische Heideflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- § 5 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen  
Die in den §§ 2 und 4 genannten Pflanzmaßnahmen sind mit dem ersten Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.
- § 6 Ableitung des Oberflächenwassers  
Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen durch geeignete bauliche Maßnahmen (Mulden-Rigolen) zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Es ist zu gewährleisten, dass nur die natürliche Abflussspende des unbebauten Grundstückes abgeleitet wird.

**II. Örtliche Bauvorschriften**

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich  
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung erstreckt sich nur auf die im B-Plan festgesetzten WA Gebiete.
- § 2 Höhen  
(1) Die max. Firsthöhe der Gebäude wird auf max. 9,50 m festgesetzt. Die max. Sockelhöhe beträgt 0,80 m. Die Traufhöhe wird auf 4,0 m festgesetzt. Als maßgebliche Höhe für die Bestimmung der Traufhöhe wird die Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der Dachkonstruktion bestimmt.  
(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.
- § 3 Dächer  
Auf den innerhalb des festgesetzten WA Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.
- § 4 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.

**Planzeichenerklärung**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
WA Allgemeines Wohngebiet (siehe § 1 textl. Festsetzung)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
0,4 Grundflächenzahl
- BAUWEISE; BAUGRENZE § 9 (1) Nr. 2 BauGB  
FH max. 9,50 m max. Firsthöhe 9,50 m  
ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbenützter Bereich (Anliegerverkehr)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe § 2 (1) textl. Festsetzung)  
Erhaltung von Einzelbäumen (siehe § 2 (2) textl. Festsetzung)
- SONSTIGE PLANZEICHEN  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Sichtdrahtschraube, auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

**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 Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 23 "Ostpreußenstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Nebenbestimmungen - bestehend aus den nachstehenden Nebenbestimmungen - sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:  
Neuenkirchen, den 19.04.2002  
gez. Leinecker Bürgermeister  
gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen.  
"Ostpreußenstraße"  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.  
Neuenkirchen, den 19.04.2002  
gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

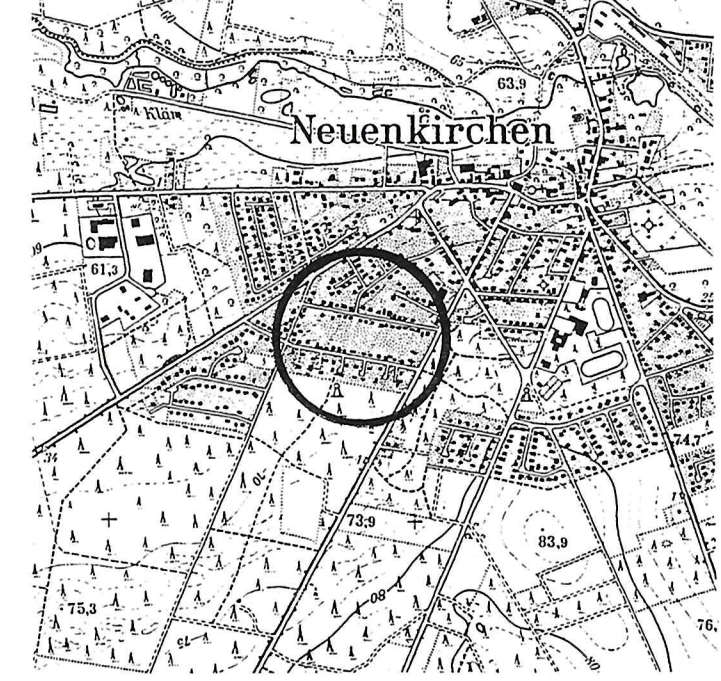
**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, L4-115/01  
Gemarkung: Neuenkirchen  
Flur: 4, Maßstab: 1:1000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13, Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 - Nds. GVBl. S 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19. 9. 1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege u. Plätze vollständig nach (Stand vom 10.02.2001).  
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.  
Solltau, den 18.07.2002  
Katasteramt  
gez. Röser Vermessungsdirektor

**Für den Planentwurf**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR/SRL)  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwiesen 35  
Telefon 05152/1564 Telefax 05152/51857  
Hess. Oldendorf, den 19.04.2002  
gez. Reinold Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.12.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB + 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.01.2002 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.02.2002 bis 08.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neuenkirchen, den 19.04.2002  
gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
den

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000**



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Blatt Nr. 2924 Ausgabe 1996 Maßstab 1 : 25000 Herausgegeben vom Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -

**Vereinfachte Änderung**  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.  
den

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.03.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Neuenkirchen, den 19.04.2002  
gez. Leinecker Bürgermeister  
gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

**Anzeige**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 11 Abs. 1 BauGB am angezeigt worden.  
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde gem. § 11 Abs. 3 BauGB unter Auflage 1/ Maßgaben nicht geltend gemacht.  
den  
Az.:  
Der Oberstadtdirektor im Auftrage

**Beitriffsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung von am (Az.: ) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
Neuenkirchen, den 05.04.2003  
gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 1.4.03 wirksam geworden.  
den

**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.  
den

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
den

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen**  
Bezirksregierung Lüneburg - Landkreis SoLtau-Fallingb.ostel

**B-Plan Nr. 23**  
**" Ostpreußenstraße "**  
**Ortschaft Neuenkirchen**  
einschl. örtlicher Bauvorschriften