



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 in dem 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 Abfluss-Spende des unbebauten Grundstückes abgeleitet wird.

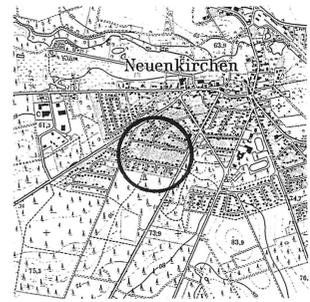
II. Örtliche Bauvorschriften

- § 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: Verkehrsbenutzter 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
 Sichtschutzflächen, auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



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

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
 Bezirksregierung Lüneburg - Landkreis Soltau-Fallingb. ostel

B-Plan Nr. 23
" Ostpreußenstraße "
Ortschaft Neuenkirchen

einschl. örtlicher Bauvorschriften

M. 1:1.000

Urschrift	
Abschrift	X

Matthias Reinold - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR/SRL)
 31840 Hessisch Oldendorf - Kleinenwiesen 35
 Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

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 - nebenstehenden textlichen Festsetzungen - 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 bekanntgemacht.

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.
 Soltau, den 18.07.2002

gez. Röser Vermessungsdirektor

Für den Planentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Matthias Reinold - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau (IR)
 31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwiesen 35
 Telefon 05152/1566 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 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Sitz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 25.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
 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 bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 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

den

Mängel der Abwägung

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

den

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

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.: den

Der Oberstadtdirektor im Auftrage

den

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom am ortsüblich (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 bekanntgemacht.

Neuenkirchen, den 05.04.2003

den

gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

den

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am 1.4.03 wirksam geworden.

Neuenkirchen, den 05.04.2003

den

gez. Rymarczyk Gemeindedirektor

den