

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA / WA' Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse  
FH = 9,50 m Firsthöhe = 9,50 m

**BAUWEISE; BAUGRENZE**

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

**VERKEHRSLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

SR Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F/R Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg

**GRÜNFLÄCHEN**

§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

Ö 1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: örtlicher Grünzug/ Fußweg

Ö 2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

P/P Private Grünfläche Zweckbestimmung: Grünzug

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

R Regenrückhaltebecken

**FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

II Lärmpegelbereich

**I. Textliche Festsetzungen**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der festgesetzten WA/WA'-Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

**§ 2 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen**

Innerhalb der WA/WA'-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Grundstück und Gebäude begrenzt. Von dieser Festsetzung sind Beherbergungsbetriebe mit max. 20 Betten bzw. max. 6 Ferienwohnungen je Gebäude und Grundstück ausgenommen.

**§ 3 Anlage einer freiwachsenden Hecke auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB)**

Auf den im Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 a BauGB (P) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 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 artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Auf den festgesetzten privaten Grünflächen "Grünzug" (P\*) ist eine lockere Ausformung des Gehölzes zulässig (Lichtungsbereiche). Im Bereich der privaten Grünflächen (P\*) ist je Grundstück mindestens eine Baumgruppe bestehend aus 4 bis 5 Bäumen entsprechend Satz 1 zu pflanzen. Hinsichtlich Art und Größe des Pflanzmaterials wird auf den landschaftspflegerischen Beitrag verwiesen (Abschn. 5.2, 2. Abs.).

**§ 4 Anpflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- (1) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbäum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (2) Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben des landschaftspflegerischen Beitrages. Eine Anrechnung auf § 3 ist nicht zulässig.

**§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nicht durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Eine Ausnahme ist jedoch nur dann zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Oberflächen durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und zur Versickerung gebracht wird.

**§ 6 Ableitung des Oberflächenwassers**

Die im B-Plan gekennzeichnete öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (Ö2) ist wie folgt zu gestalten:

- (1) Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Rückhaltebecken mit variierenden Böschungseigungen für das im WA/WA'-Gebiet anfallende Oberflächenwasser anzulegen.
- (2) Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu 40 % mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**§ 7 Öffentliche Grünfläche - örtlicher Grünzug/Fußweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung örtlicher Grünzug/ Fußweg ist die Realisierung eines Fußweges zulässig. Der Fußweg ist aus versickerungsfähigem Material zu gestalten.

**§ 8 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 nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Waldbehörde auf geeigneten gemeindeeigenen oder im Verfügungsbereich der Gemeinde befindlichen 1,4 ha umfassende Kompensationsmaßnahmen realisieren, die zum Ausgleich des im Plangebiet stattfindenden Eingriffes geeignet sind. Die Gemeinde Neuenkirchen wird hierzu mit dem Landkreis Soltau-Fallingb. unter Beteiligung des zuständigen Forstamtes einen städtebaulichen Vertrag über die Durchführung geeigneter Kompensationsmaßnahmen abschließen.

**§ 9 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen**

Die in den §§ 3 - 4 genannten Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken und die in § 8 genannten Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die in § 3, 4 und 8 genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn, auszuführen.

**§ 10 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten WA'-Gebietes**

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Innerhalb der festgesetzten WA'-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmersituation (Frielinger Straße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von der Frielinger Straße hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA'-Gebietes sind bei Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an den straßenzugewandten Seiten angeordnet werden, entsprechenden Einfüguings-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorzusehen (vgl. DIN 1946).

**II. Örtliche Bauvorschriften**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich nur auf die im B-Plan festgesetzten WA/WA'-Gebiete.

**§ 2 Höhen**

(1) Die max. Firsthöhe der Gebäude wird wie folgt begrenzt:

§ Innerhalb der WA/WA'-Gebiete max. Firsthöhe 9,50 m  
Die Sockelhöhe beträgt max. 0,80 m.

(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**

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA/WA'-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei Grasdächern ist eine geringere Dachneigung zulässig. Winter ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.

(2) Als Farbton für die Dachdeckung sind die Farbe der Farbreihen "blau", "grün" und "gelb" unzulässig; dies gilt nicht für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

**§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht.

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

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 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. 24 "Vor der großen Heide" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 15.01.2004  
gez. Leinecker gez. Rymarczyk  
Bürgermeister Gemeindevize

**Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:  
Planungsbüro Matthias Reinold  
Kleinewiesen 35 - 31840 Hess. Oldendorf  
Tel. 05152 - 1566 Fax: 05152 - 51857

Hess. Oldendorf, den 15.01.2004  
gez. Reinold  
Planverfasser

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

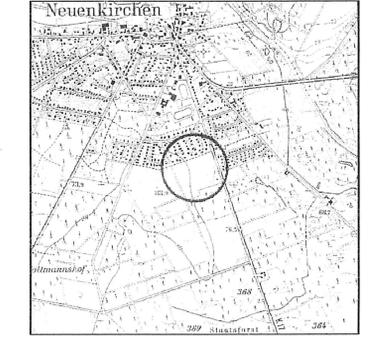
Neuenkirchen, den 15.01.2004  
gez. Rymarczyk  
Gemeindevize

**Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 23.01.2004 wirksam geworden.

Neuenkirchen, den 04.05.2004  
gez. Rymarczyk  
Gemeindevize

**Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000**



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 Blatt Nr. 2324 Ausgabe: 1994  
Herausgegeben vom Nieders. Landesvermessungsamt - Landesvermessung -  
Vermessungs- und Katasterbehörde Soltau-Fallingb. b. Soltau

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.06./26.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuenkirchen, den 15.01.2004  
gez. Rymarczyk  
Gemeindevize

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.07.2003 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 19.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.09.2003 bis 01.10.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 15.01.2004  
gez. Rymarczyk  
Gemeindevize

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2003 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 wurden am 08.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.11.2003 bis 05.12.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen, den 15.01.2004  
gez. Rymarczyk  
Gemeindevize

**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.

Neuenkirchen, den .....  
den .....

**Mängel der Abwägung**

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

Neuenkirchen, den .....  
den .....

Soltau, den 25.05.2004  
Katasteramt  
i. A. gez. Suppe  
(Unterschrift)

**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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)) erstellt worden.

Maßstab: 1 : 1.000

**Planungsbüro Matthias Reinold**  
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung IFR/S  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinewiesen  
Telefon 05152 - 1566 Telefax 05152 - 51857

**B-Plan Nr. 24**  
**"Vor der großen Heide"**  
**Ortschaft Neuenkirchen**

einschl. örtlicher Bauvorschriften

**- Abschrift -**