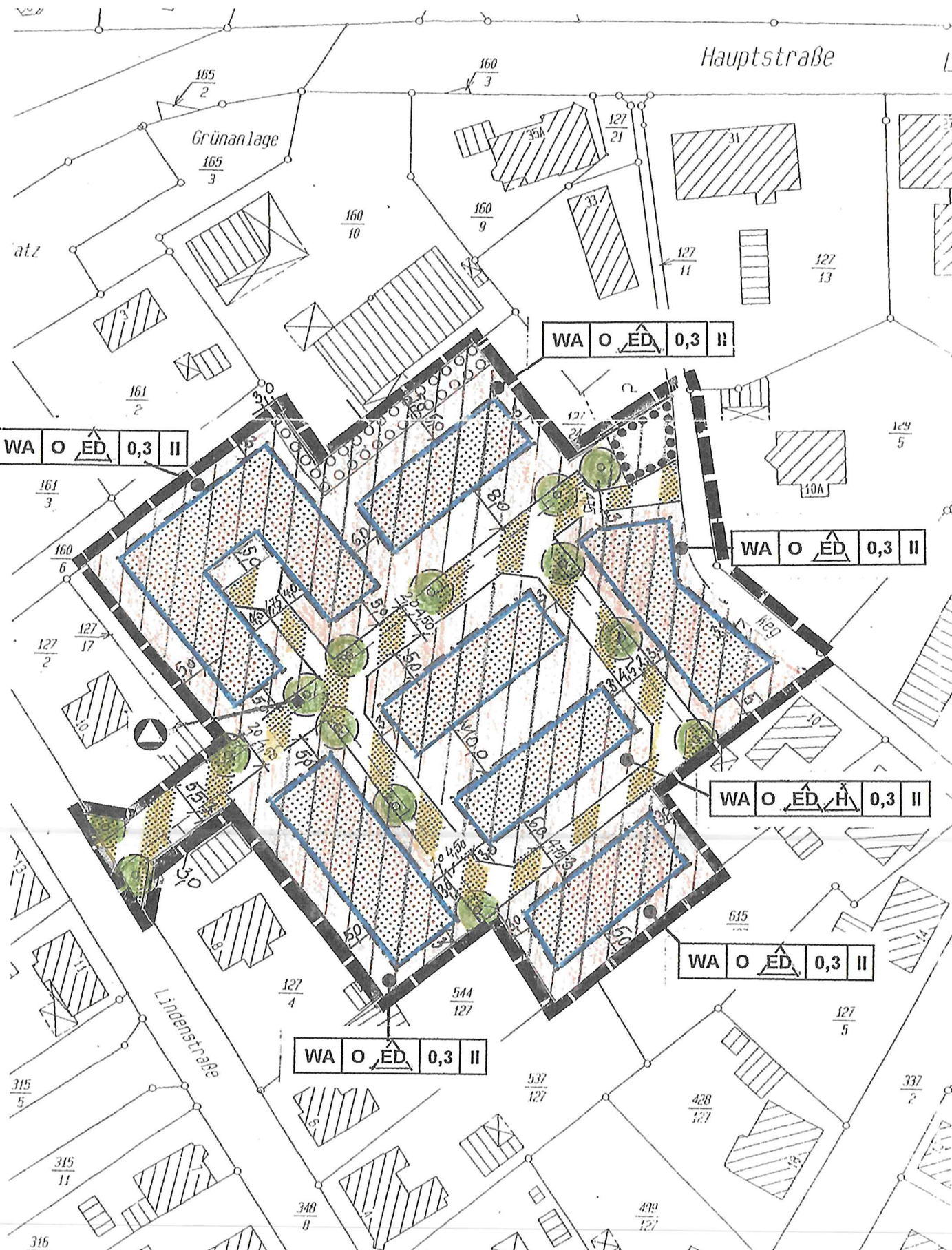


Bebauungsplan Nr. 25 (gem. § 12 BauGB) "Bei der alten Vogtei" im Kernort Neuenkirchen



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten: die Planzeichenerklärung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) und die Bauzonierungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet § 1(1) Nr. 1 BauGB
 § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3) § 9(1) Nr. 1 BauGB
 § 19 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

BAUWEISEN; BAUGRENZEN

o ED H offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig § 9(1) Nr. 2 BauGB
 § 22 BauNVO

Baugrenze § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung: Mischfläche mit Spiel- und Aufenthaltsqualität § 9(1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegleitgrün / mittel- und großkronige Bäume

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (siehe Textl. Festsetzungen Nr. 2) § 9(1) Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1) § 9(1) Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9(7) BauGB

Fläche für Abfallentsorgung § 9(14) BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zu erhaltende Bäume (M 1) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gekennzeichneten, vorhandenen Großbäume (Stiel-Eichen) im Gebiet sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern und während der Bauzeit DIN-gemäß zu schützen. Als Ersatz für jeden entfallenden Baum sind mindestens 2 neue Bäume gem. Liste in Maßnahme 4.3 zu pflanzen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind nur aus einem wichtigen Grund im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

2. Anlage von Gehölzstreifen (M 2) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen für die Anlage von Gehölzstreifen im Gebiet sind standortgerechte heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Artenauswahl: Besenginster, Roter Hartriegel, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Liguster und Stechpalme. Pflanzung gruppenweise in der Qualität 3 x v mB, 80-100 cm; 1 Pfl. je 2 m². Entwicklungsziel ist ein artenreiches freiwachsendes Feldgehölz.

3. Baumpflanzungen an innergebietschen Straßen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für das Gebiet wird festgesetzt, dass für in den Verkehrsflächen dargestellte Bäume wahlweise folgende kleinkronige Arten mit einer Pflanzqualität 4 x v DB, STU 14/16 zu pflanzen sind:
 - Feld-Ahorn (Acer campestre)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Apfelorn (Crataegus x lavallei)

Die vorzusehenden Baumscheiben dürfen eine Mindestfläche von 5 m² nicht unterschreiten. Die festgesetzten neuzupflanzenden Laubbäume sind im Abgangsfall 1.1 zu ersetzen.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1-2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) nur um max. 25% überschritten werden. Ansonsten ist § 19 Abs. 4, Satz 4 BauNVO nicht anwendbar.

5. Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Grundstückszufahrten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Anteil voll versickerungsfähiger Fläche (z.B. Pflasterfugen) muss mindestens 20% betragen. Die Grundstückszufahrten sind aus vollversickerungsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke; Rasengittersteine; Pflaster mit breiten Fugen).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
 Im Plangebiet muss das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, in naturnah gestaltete Mulden, Rigolen oder Sickerschächten, auf den Privatgrundstücken oder straßenbegleitend bzw. in ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten oder zur Versickerung gebracht werden.

7. Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Hausbewohner vor Einwirkungen und zu ihrer Minderung im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sind technische und/oder bauliche Vorkehrungen zu treffen, wie: Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung, Einbau von Schallschutzfenstern, entsprechender schalldämmender Wandaufbau. Darüber hinaus ist zum Schutz der künftigen Bewohner und des Betriebes Böbling vor Einwirkungen der Anlieger entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Baugebietsgrenze zum Flurstück 160/10 eine ca. 2,50 m hohe, mindestens 10 kg/m² schwere Lärmschutzwand zu installieren. Die Bezugsebene der Höhenmessung ist mit dem Gutachter abzustimmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Rechtsgrundlage: §§ 56, 57, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) sowie § 6 NGO in der z.Zt. gültigen Fassung

1. Als Dachform werden für das Plangebiet Sattel-, Pyramiden- und Pultdächer festgesetzt. Die Dachneigungen werden auf einen Spielraum von 20-30° festgesetzt. Dabei dürfen untergeordnete Teile der Dachflächen sowie Nebengebäude auch flachere Neigungen haben. Die Firstrichtung hat bei Sattel- und Pultdächern stets mit der Richtung der längeren Seite des Baukörpers übereinzustimmen.

Die Dacheindeckung muss aus roten bis rotbraunen Dachziegeln oder sog. Wellplatten aus Faserzementplatten bzw. Betondachsteinen bestehen (etwa entsprechend den RAL-Farben: 2001 - 2002; 3000 - 3005; 3009; 3011; 3013; 3016). Für untergeordnete Teile (Vordächer) dürfen auch Metalle (Zink, Kupfer, Aluminium) oder Glas verwendet werden.

Die Traufe (= Schnittlinie zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut) darf eine Höhe von höchstens 6,00 m über Straßenniveau aufweisen.

Von diesen Bestimmungen sind Nebenbauten (Carport, Garage) ausgenommen. Diese dürfen auch mit Flachdächern ausgestattet werden.

2. Die Außenwandoberflächen können bestehen aus:
 • rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und
 • hellem Putz und/oder Holzschalung, jedoch nicht reinweiß, sondern farbig, etwa mit folgenden Farbönen entsprechend behandelt:
 Braun: RAL 8002; 8003; 8007; 8008; 8011; 8014; 8016; 8017; 8028;
 Grün: RAL 6004; 6011; 6033;
 Grau: RAL 7000; 7001;
 Blau: RAL 5009; 5014; 5020;

3. Die Vorgärten können zur Straße hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet oder wahlweise mit einer Laubholzhecke, einem Holzlattezaun (nur senkrechte Lattung, jedoch nicht reinweiß) oder einer "Trockenmauer" aus Feldsteinen abgegrenzt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang der Straßen die Höhe von 1,20 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.

4. 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. Dafür kann gem. § 91(5) NBauO ein Bußgeld in Höhe von bis zu 50.000,- EUR verhängt werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Fernmeldekabel sind zu beachten. Erschließungsvorhaben sind rechtzeitig (12 Monate vor Beginn) mit dem zuständigen Fernmeldeamt abzustimmen; Grundlage ist das Telegraphenwegesgesetz vom 18.12.1899, RGBl., Seite 705.

2. Bodenfunde aller Art, die besonders während der Straßen- und Leitungsbauten und bei den Gebäudefundamenten zutage treten können, müssen angezeigt werden; Grundlage ist das Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl., Seite 517
 Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig der Beauftragten für archäologische Denkmalpflege, Frau Dr. Sigrun Ahlers, Eichhof 10; 29640 Schneverdingen - Zahresen, mitzuteilen.

3. Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung (z.B. durch Vergraben von Hausmüll oder Bauschutt oder bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wie Verfärbungen oder Geruch) ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten.

4. Feuerlöscherversorgung muss sich nach den Arbeitsblätter "W 405 - DVWG und W 331 - DVWG" richten (Verfasser: Deutscher Verein für das Wasser- und Gas-Fach) - s. Begründung.

5. Weil das Ableiten von Grundwasser über Ringdrainagen grundsätzlich nicht zulässig ist, dürfen Kellersohlen nicht unterhalb des ständigen Grundwasserspiegels liegen. Dies gilt nicht, wenn die Keller als wasserdichte Wanne ausgeführt werden (gem. § 47 NWG sind Dauerwasserhaltung für Wohngebäude gebührenpflichtig (Wasserpennig)).

6. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau), bezogen auf den Lärm, der ggf. durch den Handwerksbetrieb (Flurstück 160/10) verursacht wird, ist entsprechend den Aussagen der Schallschutzuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 16.02.2004, zu sichern.

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. 25 "Bei der alten Vogtei", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung - als Satzung beschlossen:

Neuenkirchen, den 13.09.2004

D. Leinecker
 (Leinecker)
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.05.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Bei der alten Vogtei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 13.09.2004

D. Leinecker
 (Leinecker)
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: automatisierte Liegenschaftskarte, Gemarkung Neuenkirchen Flur: 4, Maßstab: 1:1.000. Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5, Abs. 3, Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002; Nds. GVBl. 2003 S. 5)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2003).

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.

Neuenkirchen, den 15.09.2004

D. Leinecker
 (Leinecker)
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 13.09.2004

D. Leinecker
 (Leinecker)
 Bürgermeister

Planverfasser

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

ARBEITSGEMEINSCHAFT
 Joachim Desczyk Andreas Ackermann
 Dipl.-Ing. Architekt Landschaftsarchitekt BDLA
 Salinenstr. 23 Falkenstraße 25
 30455 Hannover 30449 Hannover - Linden
 Tel.: 0511 / 49 62 12 Tel.: 0511 / 924 52 31
 Fax.: 0511 / 49 45 16 Fax.: 0511 / 924 52 89

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 12.02.2004 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 27.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom 08.03.2004 bis 08.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 13.09.2004

D. Leinecker
 (Leinecker)
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 17.08.2004 rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den 13.09.2004

D. Leinecker
 (Leinecker)
 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.

Neuenkirchen, den

(Leinecker)
 (Leinecker)
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung

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

Neuenkirchen, den

(Leinecker)
 (Leinecker)
 Bürgermeister

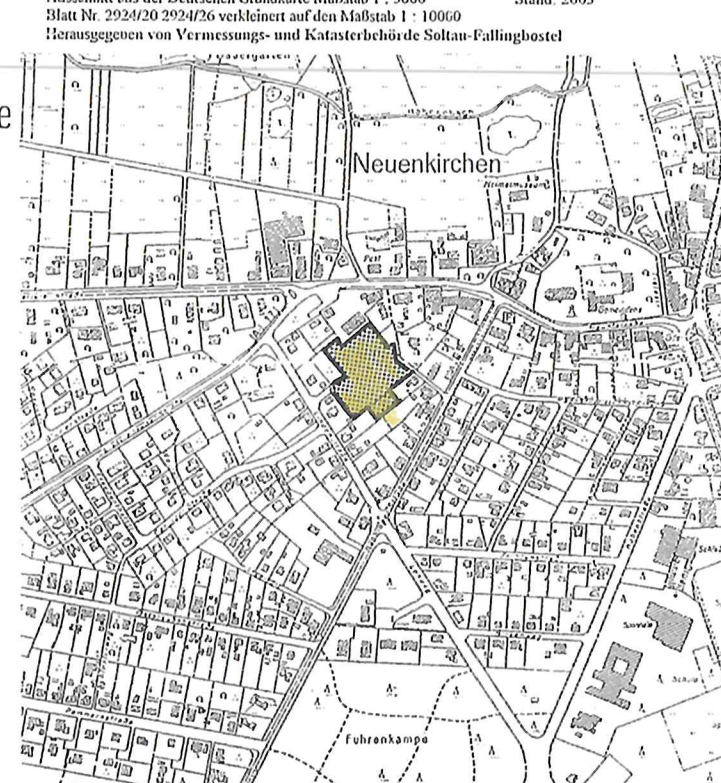
Gemeinde Neuenkirchen
 Landkreis Soltau-Fallingb.ostel

Bebauungsplan Nr. 25 "Bei der alten Vogtei" (gem. § 12 BauGB) im Kernort Neuenkirchen

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

VKB
 Vermessungs- und Katasterbehörde
 Soltau-Fallingb.ostel
 - Katasteramt Soltau -
 Günterstraße 19, 18834 Soltau, Tel. 0393-626-4, Fax 663-43



Gemeinde: Neuenkirchen
 Gemarkung: Neuenkirchen
 Flur: 4
 Maßstab: 1:1000
 Antrag: L4-181/2003

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 Nr. 2 vom 12. Dezember 2002 - Nds. GVBl. 2003 S. 5) dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.