

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis**

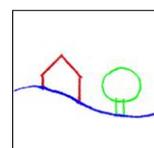
**Bebauungsplan Nr. 28
„Am Apfelgarten“
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

-Satzungsexemplar-

M. 1:1.000

Stand 01/2019

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 BauNVO allgemein zulässig:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Anlagen für Verwaltungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten WA-Gebiet auf 9,50 m begrenzt.
- (2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. 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 der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Die im Bebauungsplan 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) überschritten werden. Eine Ausnahme ist nur dann zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten und auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht wird. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

§ 5 Nebenanlagen, Carports und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO)

Innerhalb der WA-Gebiete sind auf den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich der Vorgartenzonen) bis zu einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen, Carports (offene Kleingaragen) und Garagen nicht zulässig. (§ 14 und § 12 (6) BauNVO). Bei Eckgrundstücken bildet die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsbereich).

§ 6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze je 1,5 m² zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweise), es sind mindestens 8 verschiedene der in den Hinweisen genannten Straucharten zu verwenden. Die zu pflanzenden Sträucher sind als 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.
- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Halb- oder 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 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise). Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke, die an die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ angrenzen, ausgenommen.
- (3) Die Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken sind mit dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 7 Öffentliche und private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche ist als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland herzustellen und einer regelmäßigen Mahd zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche (P) mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 2 (siehe Hinweise). Auf den privaten Grünflächen ist je angefangene 100 m² volle Fläche ein Hochstamm zu pflanzen. Es hat eine überwiegende Pflanzung von Apfelbäumen (2/3) zu erfolgen. Darüber hinaus können Birnen, Kirschen, Pflaumen oder Walnuss gepflanzt werden.
- (3) Die in den Abs. 1 und 2 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen. Die genannten Kompensationsmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 8 Baufeldräumung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.

§ 9 Umgang mit Boden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme wieder einzubauen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den Bebauungsplan Nr. 28.

§ 2 Dächer

- (1) Auf den innerhalb des festgesetzten WA Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 20 - 48 Grad zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig
- (2) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "rot-rotbraun", „braun – dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (Reet, Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

§ 3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke im Bereich der privaten Grünflächen P „Obstwiese“ sind ausschließlich aus laubtragenden Hecken herzustellen. In den Bereichen der Grünflächen, in denen öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind Einfriedungen in Kombination mit laubtragenden Hecken und Drahtgeflechtzäune grundstücksseitig bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "rot - rot-braun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| 2001 - rotorange | 3005 - weinrot |
| 2002 - blutorange | 3009 - oxydrot |
| 3000 - feuerrot | 3011 - braunrot |
| 3002 - karminrot | 3013 - tomatenrot |
| 3003 - rubinrot | 3016 - korallenrot |
| 3004 - purpurrot | |
- (2) Für den Farbton "braun-dunkelbraun" im Rahmen der RAL:
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 8001 - ockerbraun | 8014 - sepiabraun |
| 8003 - lehmtraun | 8015 - kastanienbraun |
| 8004 - kupferbraun | 8016 - mahagonibraun |
| 8007 - rehbraun | 8017 - schokoladenbraun |
| 8008 - olivbraun | 8023 - orangebraun |
| 8011 - nussbraun | 8024 - beigebraun |
| 8012 - rotbraun | 8025 - blassbraun |
- (3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit“ im Rahmen der RAL:
- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 7016 - anthrazitgrau | 9004 - signalschwarz |
| 7021 - schwarzgrau | 9011 - graphitschwarz |
| 7024 - graphitgrau | |

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 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.

III. HINWEISE

a. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) .

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

b. Archäologischer Denkmalschutz

Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmälern zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Dazu gehören mehrere teils zerstörte Grabhügel. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus

denkmalfachlicher Sicht ist es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel im Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>

Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde.

Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).

Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.

Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).

Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

c. Artenliste 1 für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzung § 6)

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel*
		Gering		Mittel		gut		
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	Trockenheits- resistent
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●	

	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●	
	Zweiggriffliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●	-
	Eingrifflicher Weißdorn (<i>C. monogyna</i>)					●	●	X
Bäume								
		Boden						
Nährstoffversorgung		Gering		Mittel		gut		
Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●	X
	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	○		●		●		
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○			
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●	X
	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)			●		●		-
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●	-
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)				●		●	X
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●	X
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

* Erkenntnisse der Studie „Gehölzartenwahl im urbanen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels“

**d. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze
(siehe textliche Festsetzung § 6 und 7)**

Sorte

Äpfel

Alkmene
Augustapfel
Boskoop
Celler Dickstiel
Gravensteiner
Berlepsch
Ingrid Marie
Jacob Lebel
Ontario
Uelzener Rambour
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel

Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dollesepler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renekloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Qullins Reneklode
Wangenheimer

Walnuss

Diverse Sorten

e. Externe Kompensationsmaßnahmen

(im Sinne von. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

Als externe Kompensationsmaßnahme ist die Umwandlung einer Ackerfläche zu einer Brachfläche mit halbruderaler Gras- und Staudenflur und jährlich rotierender Schwarzbrache vorgesehen.

Maßnahme: Umwandlung einer Ackerfläche in eine Brachfläche (Gesamtfläche: 2.000 m²; Gemarkung: Woltem, Gemeinde: Soltau, Flur: 7, Flurstück: 20/3)

Lage der Maßnahme

Ackerfläche in der Gemarkung Woltem auf einem Teil des benannten Flurstücks. Das Umfeld ist gekennzeichnet in südlicher Richtung von weiteren Ackerflächen, nördlich schließt eine Weihnachtsbaumplantage an, jenseits derer ein Weg sowie zwei Hofstellen und weitere Ackerflächen vorhanden sind. Westlich grenzt ein Kiefern-mischwaldbestand an. In Richtung Osten grenzt das Flurstück an eine Straße (K 17) mit einzelnen Bäumen, jenseits welcher weitere Ackerflächen vorhanden sind.

Ausgangszustand der Maßnahmenfläche

Ackerfläche. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3,7 ha.

Umsetzung der Maßnahme

Innerhalb des Flurstückes und innerhalb des jeweiligen Feldfruchtanbaues wird in Bewirtschaftungsrichtung (Ost-West-Ausrichtung) ein Brachestreifen (Brachfläche) in der Gesamtausdehnung von 25 x 80 m (insgesamt 2.000 m²) angelegt. Innerhalb dieser Fläche

erfolgt keine Bestellung mit der ansonsten vorgesehenen Feldfrucht und keine Düngung/kein Spritzen. Das Meideverhalten der Feldlerche gegenüber vorhandenen Waldrändern, Siedlungs- und Verkehrsflächen bestimmt die Lage, Abgrenzung und die Umsetzung der Maßnahme innerhalb der dargestellten Flächenabgrenzung

Nach dem Umbruch der Ackerfläche erfolgt die Ausbringung einer Initialansaat für halbruderale Gras- und Staudenflur innerhalb des dargestellten Bereiches. Der Umbruch und die Ansaat sind aufgrund der Brutzeit der Feldlerche bis Ende März des Jahres, in welchem die Umsetzung der Planung beginnt abzuschließen. Für die Einsaat ist autochthones, an die jeweiligen Standortverhältnisse angepasstes Saatgut zu verwenden. Der Bereich der Schwarzbrache wird ausgespart.

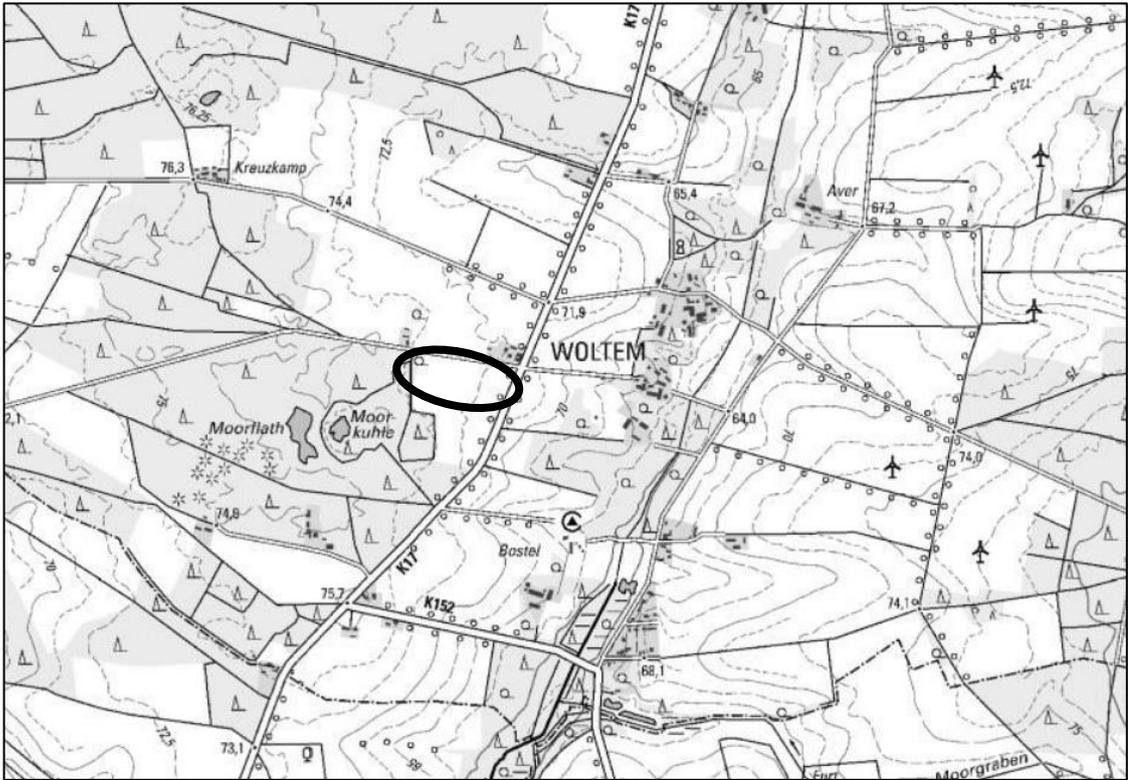
Die Brachfläche besteht zu 80 % (1.600 m²) aus halbruderaler Gras- und Staudenflur und zu 20 % (400 m²) aus Schwarzbrache. Die Schwarzbrache (5 m x 80 m) rotiert jährlich innerhalb der Flächenabgrenzung, so dass jährlich im Frühjahr vor dem 1. April ein Streifen (5 m x 80 m) in Bewirtschaftungsrichtung (5 m x 80 m) umgebrochen wird. Die Schwarzbracheffläche aus dem Vorjahr entwickelt sich durch Selbstbegrünung zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur.

Die Mahd hat nach Bedarf einmal jährlich, außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (außerhalb des Zeitraumes April bis August) im September zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Brachfläche von 2.000 m² kann eine Kompensationswirkung auf bis zu 4 ha umgebender intensiv genutzter Ackerlandschaft entfalten. Das entspricht ungefähr der Größe eines Feldlerchenrevieres. Die Brachfläche kompensiert damit den angenommenen Verlust von 1 Brutplatz der Feldlerche.

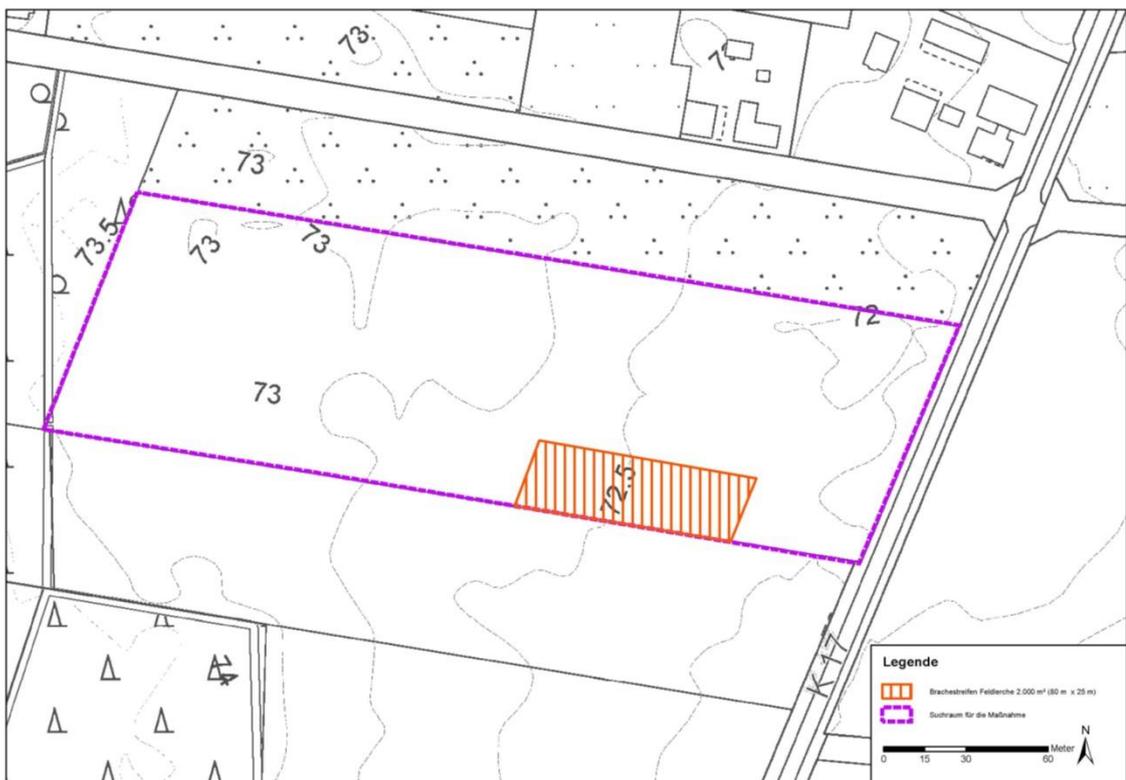
Durch diese Maßnahme wird zugleich eine günstige Entwicklung der standörtlichen Verhältnisse bewirkt. Es entsteht eine gem. Städtetagsmodell mit 3 Wertpunkten zu bewertende halbruderale Gras- und Staudenflur. Daher kann eine Aufwertung um 1,5 bis 2 Wertpunkte gegenüber dem derzeitigen Zustand (Acker 1 WP) angenommen werden, so dass der ermittelte Kompensationsbedarf von 2.170 WP ausgeglichen wird.

Die Maßnahmenfläche wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert und ist zeitlich so umzusetzen, dass sie zum Baubeginn voll funktionsfähig ist.

**Abb.: Übersichtsplan der externen Kompensationsmaßnahme (Boden und Artenschutz),
Kartengrundlage: TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2018 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt
Soltau**



**Abb.: Lageplan der externen Kompensationsmaßnahme (Boden und Artenschutz),
Kartengrundlage: TK 25, M. 1:25.000 i.O., © 2018 LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt
Soltau**



Auf der Grundlage des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten“ zugeordnet.

f. Baugrund

Die im Bebauungsgebiet befindlichen Böden sind stark setzungsempfindlich. Gerade bei feuchten bis nassen Witterungen sollte das Befahren der Böden auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Gegebenenfalls ist eine Wiederherstellung des Bodengefüges auf beanspruchten Flächen notwendig.

g. (Boden-)Abfallbehandlung/-verwertung

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen und ist im Vorwege mit der zuständigen unteren Abfallbehörde abzustimmen. Entsprechende Nachweise (z.B. Analysen, Lieferscheine, Stellungnahme) sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Die Abfälle aus den Bau- und Abbrucharbeiten sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Die Erschließungsarbeiten sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der Geoberichte 28 zu begleiten. Insbesondere sind später als Grün- oder Gehölzstreifen genutzte Flächen auch während der Erschließungsarbeiten nicht mit Auflasten (z.B. Lagerflächen, Fahrwege) zu belegen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich so sind die Abfälle gem. § 15 Abs. 1 KrWG zu entsorgen.

Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 Abs. 3 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtung nach den §§ 7 und 15 zu gewähren.

h. Militärische Luftfahrt

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und befindet sich in einem Jet-Tieffflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

i. Realisierung Pflanzgebot

Bei Nichtrealisierung der unter § 6 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

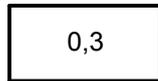


Allgemeines Wohngebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

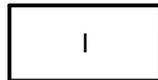
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



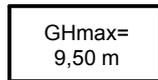
Grundflächenzahl
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 16 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO

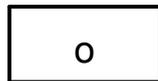


GHmax = maximale Gebäudehöhe
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

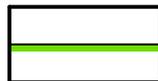
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: "örtliche Grünfläche"
(siehe textl. Festsetzungen § 7)



Private Grünfläche,
Zweckbestimmung: "Obstwiese"
(siehe textl. Festsetzungen § 7)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

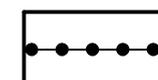
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

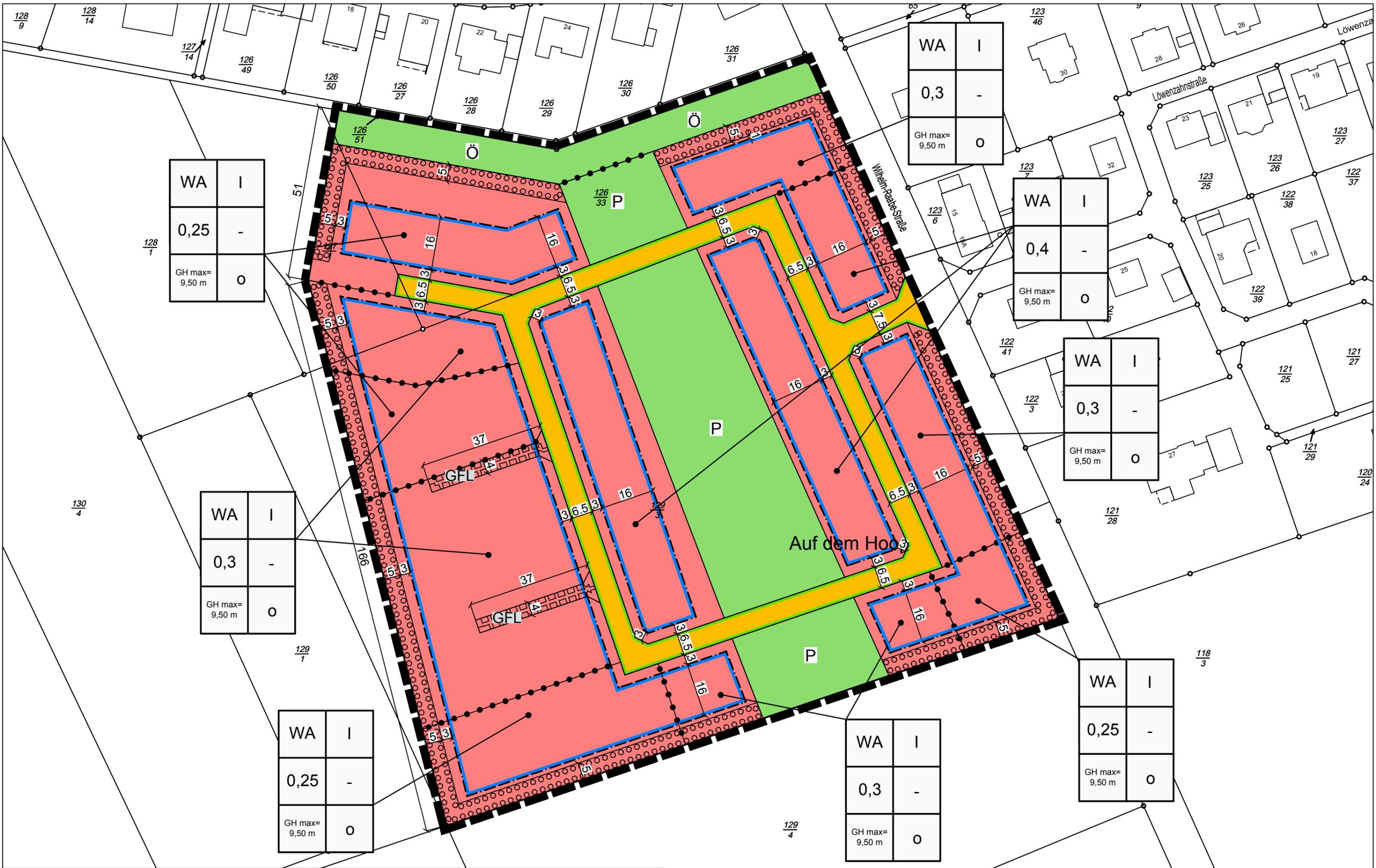
Flurstücksnummer



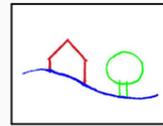
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 28
"Am Apfelgarten"
 einschl. örtlicher Bauvorschriften
Gemeinde Neuenkirchen