



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN, Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Präambel des Bebauungsplanes
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 26.02.2024

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 08.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, beschlossen.

Neuenkirchen, den 26.02.2024

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Schwalingen
Flur: 2

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen

Copyright © 2023 LGLN
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Südniederrhein

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.05.2021).

Sollta, den 26.02.2024
LGLN, Regionaldirektion Südniederrhein, Katasteramt Sollta

gez. I.A. Priezel L.S.
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, sowie der Begründung entspr. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung: Umweltbericht:
Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Faustrstraße 7
31605 Elmehausen
Tel.: 05722 - 7188700

Gellerner Str. 21
31605 Elmehausen
Tel.: 05155 - 5515

Böckeburg, den 19.02.2024
Emmerthal, den 19.02.2024

gez. Reindert gez. Gockel
Planverfasser Planverfasser

Veröffentlichung (öffentliche Auslegung)

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 05.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) wurden am 07.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die öffentlichen Umweltverträglichkeitsstudien wurden am 16.10.2023 bis 16.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der örtlichen Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zeitgleich zur Verfügung gestellt.

Neuenkirchen, den 26.02.2024

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN, Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.02.2024 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 6 und § 2.4 BauGB) geteilt.

Neuenkirchen, den 26.02.2024

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.04.2024 in die Böhre-Zeitung und durch Auslegung ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 11.04.2024

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Dorfe“, Ortschaft Schwalingen, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den _____

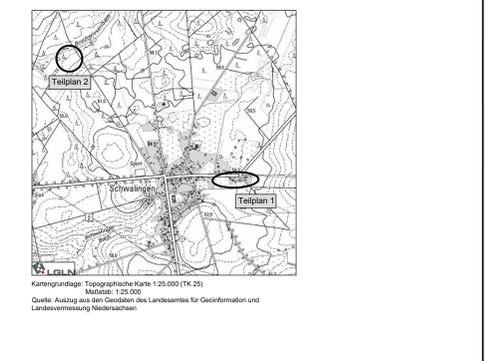
Ausfertigerungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.

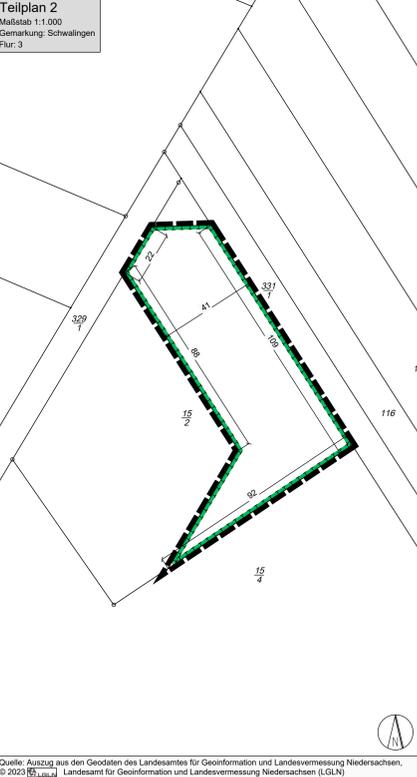
Neuenkirchen, den 26.02.2024

gez. Brunkhorst L.S.
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen



Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 LGLN, Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
MDW 1/2 Dörfliches Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 5a BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,3 Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
BAUWEISE, BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
O offene Bauweise	§ 22 BauNVO
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
B Baugrenze	§ 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
FF öffentliche Straßenverkehrsflächen (siehe textl. Festsetzungen § 7)	
SS Straßenbegrenzungslinie	
FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
W Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
W1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
W2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 6)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 (7) BauGB
RE Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
AB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
GH Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
W3 Umgrenzung von Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind („Bauverbotzone „Wald““) (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
DK DENKMALSCHUTZ (Nachrichtliche Darstellung)	§ 9 (6) BauGB
D Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
G Gebäude	
40/79 Flurstücksnummer	
7 Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten	
B Bemaßung	

Durchgrünung des Plangebietes

(1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm mehrreihig (mind. 3 – 4 reihig) herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die unbepflanzten Flächen des Plangebietes sind als Saum über Sukzession oder durch Ansaat zu entwickeln (kräuterreichen Blumenrasen-Kräuterarmenmischung oder Wiesensmischung, heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Roggenstreu, kein Scherrasen, Mahd max. 3-jährlich). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6. Eine Artenwahl, die nicht zulässig ist, ist nicht zulässig.

2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, an erdgesen 3 m Grundstückerhöhe ist mind. ein Strauch 1 x verpflanz. 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Pflanzung der Sträucher erfolgt mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander in Gruppen von 3 bis 5 Stück. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6. Die nicht bepflanzten Flächen der Plangebietes sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-Kräuterarmenmischung oder Wiesensmischung (geweils heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Roggenstreu) anzulegen. Externive Pflege (kein Scherrasen, Mahd max. 3-jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 3 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

(2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerthalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die als Ersatz zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) und die Sträucher als mind. 1x verpflanz. 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Hiwweis Nr. 6.

(3) Anzupflanzungen – auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstückerfläche mindestens ein Laubbauer oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden im Naturraum heimische Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. der Hiwweis Nr. 6 und 7.

(4) Die Pflanzmaßnahmen (Abs. 1 bis 3) sind in der Pflanzperiode nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerthalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn festzusetzen.

Öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die in öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Alleeblüme sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (Alleebaum 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Unterhaltspflichtigen festgesetzt. Diese Fläche ist als Grasweg zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die innerthalb dieser Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6.

Örtliche Verkehrsflächen

(1) Die in öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Alleeblüme sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6.

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung – Dörfliches Wohngebiet (MDW 1MDW 2)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 5a und 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

- (1) Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1MDW 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinverwaltungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzungen,
 - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Erhaltung, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 2) können nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- (3) Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1MDW 2) sind nachfolgende Nutzungen gem. § 5a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nur innerthalb des MDW 1-Gebietes.

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Innerthalb des MDW 1-Gebietes wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

bei Einzelhäusern: max. 2 Wohnungen (bei einem Wohngebäude) bzw. max. 1 Wohnung je Wohngebäude bei 2 oder mehr Wohngebäuden pro Grundstück;

bei Doppelhäusern: max. 1 Wohnung je Wohngebäude.)

3. Flächen, die von der Bepflanzung freizuhalten sind („Bauverbotzone „Wald““)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerthalb der festgesetzten Flächen, die von Bepflanzung freizuhalten sind, ist die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.

4. Ableitung des Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerthalb des festgesetzten MDW-Gebietes anfallende Oberflächenwasser ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken durch geeignete sonstige oder bauliche Maßnahmen zur Versickerung zu bringen.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) **Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen (Teilplan 1)**
Innerthalb des festgesetzten MDW-Gebietes sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stoppfanzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude wasserfreundliche Leuchtstrahl- und Beleuchtungen mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.
- (2) **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan 2)**
1. Innerthalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Ackerfläche zu freizeutlich Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Ackerernzung zu nehmen und eine Ansaat mit zertifiziertem Roggenstreu vorzunehmen (UGHK 1, Nordwestdeutsches Tiefland, mind. 30 % Kräuteranteil, z. B. RSM Regio, Standortvariante feucht). Ausgenommen sind die Rändelflächen innerthalb des Teilplans 2, die mit Gras-/Staudensäumen oder Hecken/Gebölzen bestanden sind.

- a. Die Grünlandfläche ist zweimal im Jahr zu mähen (1. Schritt abgehend von der Witterung und Bestandsentwicklung im Zeitfenster von 01.06. - 15.06. jeden Jahres, 2. Schritt mind. 8 Wochen nach dem ersten (ab ca. Anfang/Mitte August). Das Mahgut ist abzutransportieren, die Nutzung des Mahgutes ist zulässig.
- b. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Streuen) unzulässig. Diese Arbeiten sind ferner nur bei ausreichend tragfähigem (rockenem) Boden zulässig.

- c. Im 1. Jahr ist nach der Ansaat ein erster Pflegeschritt nach 6 - 10 Wochen auf 10 cm Schnitthöhe notwendig. Bei unzureichender Samenregeneranz in den Boden sind bis zu 2 weitere zusätzliche Pflegeschritte im ersten Jahr zulässig.
- d. Alternativ kann eine extensive Beweidung/Nachbeweidung mit max. 1,5 GV (Großvieheinheiten)/ha als Besatzstärke während der Weideperiode erfolgen. Eine Winterbeweidung ist nicht zulässig, es gilt hierfür der Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres. Bei einer Beweidung sind angrenzende Gehölze/Bäume fachgerecht und angepasst an die Weidevieher vor Verbiss zu schützen. Eine Zufütterung ist unzulässig. Eine bedarfsweise Pflegemaß (Beseitigung von Weidevieher) ist zulässig.

2. Die Maßnahme unter Nr. 1 ist nach dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen. Die Maßnahmen ist jedoch spätestens innerthalb von 2 Vegetationsperioden (Ansaatperioden) nach Baubeginn fertig zu stellen.

3. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Verriegelungsgrad (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (MDW-Gebiet) im Geltungsbereich (Teilplan 1) des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Dorfe“ zugeordnet. Die Durchführungspflicht sowie Lage, Art und Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche gesichert.

6. Durchgrünung des Plangebietes

- (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm mehrreihig (mind. 3 – 4 reihig) herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die unbepflanzten Flächen des Plangebietes sind als Saum über Sukzession oder durch Ansaat zu entwickeln (kräuterreichen Blumenrasen-Kräuterarmenmischung oder Wiesensmischung, heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Roggenstreu, kein Scherrasen, Mahd max. 3-jährlich). Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6. Eine Artenwahl, die nicht zulässig ist, ist nicht zulässig.

2. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, an erdgesen 3 m Grundstückerhöhe ist mind. ein Strauch 1 x verpflanz. 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Pflanzung der Sträucher erfolgt mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander in Gruppen von 3 bis 5 Stück. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6. Die nicht bepflanzten Flächen der Plangebietes sind mit einer kräuterreichen Blumenrasen-Kräuterarmenmischung oder Wiesensmischung (geweils heimische Arten, mind. 15 % Kräuteranteil, vorzugsweise zertifiziertes Roggenstreu) anzulegen. Externive Pflege (kein Scherrasen, Mahd max. 3-jährlich). Eine Anrechnung auf Abs. 3 der Festsetzungen ist nicht zulässig.

(2) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerthalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen. Die als Ersatz zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) und die Sträucher als mind. 1x verpflanz. 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. Hiwweis Nr. 6.

(3) Anzupflanzungen – auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstückerfläche mindestens ein Laubbauer oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden im Naturraum heimische Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe (H 12/14, 3xv, mB) zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder vorzugsweise Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste gem. der Hiwweis Nr. 6 und 7.

(4) Die Pflanzmaßnahmen (Abs. 1 bis 3) sind in der Pflanzperiode nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerthalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn festzusetzen.

Öffentliche Verkehrsflächen

(1) Die in öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Alleeblüme sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (Alleebaum 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerthalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes (MDW 1) wird eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Unterhaltspflichtigen festgesetzt. Diese Fläche ist als Grasweg zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die innerthalb dieser Fläche vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6.

Örtliche Verkehrsflächen

(1) Die in öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Alleeblüme sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (H 14/16, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hiwweis Nr. 6.

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das im Bebauungsplan Nr. 3 „Am Dorfe“, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, festgesetzte MDW 1- und MDW 2-Gebiet (Teilplan 1).

2. Dächer

- (1) Die innerthalb des MDW 1- und MDW 2-Gebietes gelegenen Grundstücke dürfen nur mit Hauptbauteilern bebaut werden, die eine Dachneigung von 28-48 Grad aufweisen.
- (2) Zur flächenehmen Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen „Rot-Braunrot“ und „Braun-Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (z.B. Rotf. Gra) zulässig. Glänzend ergebene und hochglänzende (mit keramischer Überzugschicht versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind zulässig. Materialien, die andere vortauschen sind unzulässig.
- (3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäude, Weitergärten, Terrassenbegrünungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingärten).

3. Farbton

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

- (1) Für den Farbton „Rot - Braunrot“ im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot