



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Präambel des Bebauungsplanes**  
(einschl. örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 02.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Neuenkirchen  
Flur: 5

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)**

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

**Planertrage**

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.10.2022

gez. Brunkhorst L.S.  
Bürgermeister

## Planzeichenerklärung

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>SO1/2/3</b> Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (siehe textl. Festsetzungen § 1)	§ 11 (2) BauNVO
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
<b>0,3</b> Grundflächenzahl (siehe textl. Festsetzungen § 3)	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO
<b>FHmax 9,00 m</b> FHmax = maximale Firsthöhe (siehe textl. Festsetzungen § 7)	§ 16 BauNVO
<b>BAUWEISE; BAUGRENZE</b>	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
<b>O</b> offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>a</b> abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe textl. Festsetzungen § 4)	§ 22 BauNVO
<b>Baugrenze</b> (siehe textl. Festsetzungen §§ 5 und 6)	§ 23 BauNVO
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
<b>öffentliche Verkehrsflächen</b>	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Ein- und Ausfahrt</b>	
<b>FLÄCHEN FÜR WALD</b>	§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB
<b>Fläche für Wald</b>	
<b>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB
<b>Erhalt: Baum</b> (siehe textl. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b>	§ 9 (7) BauGB
<b>Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Waldstand/ Brandschutzstreifen)</b>	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b>	§ 16 (5) BauNVO
<b>Bezugspunkt in m über Normalhöhennull</b>	
<b>SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<b>Gebäude</b>	
<b>Flurstücksnummer</b>	
<b>Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten</b>	
<b>Bemalung</b>	

## I. Textliche Festsetzungen

**§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ (SO1/SO2/SO3)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet (SO1/SO2/SO3) dient der Errichtung und dem Betrieb eines Reiterhofes einschl. der damit verbundenen Einrichtungen, die der Ausbildung und Erholung von Reitern und Pferden dienen.

(1) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen.

Hierzu zählen:

- Stallungen für Pferde, Reitplätze sowie diesen zugeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung dienen und zur Deckung der allgemeinen Bewegungsbedürfnisse der Pferde vorgesehen sind, therapeutischen Zwecken dienende bauliche Anlagen zur Behandlung von Reitern und Pferden (z.B. überdachte und nicht überdachte Bewegungsflächen, Schwimmbecken-halle, Sauna),
- Räume zur Beherbergung von Gästen sowie von Personen zur Pferdepflege (einschl. Sozial- und Aufenthaltsräume), Gästezimmer, Beherbergungsbetriebe sowie max. 2 Ferienwohnungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

(2) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- nicht störende Handwebbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gastonomie,
- Büroräume,

die der in Abs. 1 genannten Hauptnutzung funktional zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Summe der begleitenden Nutzungen darf insgesamt 30 % der im Sondergebiet SO1 und SO2 maximal möglichen Grundfläche nicht überschreiten. Die Festsetzung nach § 3 ist zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche der begleitenden Nutzungen nicht anzuwenden.

(3) Die in Abs. 1 c und d genannten Nutzungen und Einrichtungen sowie die in Abs. 2 aufgeführten, nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur in Kombination mit den in Abs. 1 a und b aufgeführten Nutzungen zulässig.

(4) Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO1 und SO2 sind insgesamt max. 27 Großvieheinheiten zulässig. Einrichtungen zur Lagerung von Mist sind nur innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 und außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. Nr. 25 b BauGB) zulässig.

(5) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO3 ist ausschließlich die Anlage einer Reithalle bzw. eines überdachten Reitplatzes mit den erforderlichen Wegen sowie eine den Hauptnutzungen gem. § 1 Abs. 1 zugeordnete Terrasse zulässig.

## II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte SO-Gebiet (SO1/SO2/SO3).

### § 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes (SO1/SO2/SO3) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 - 48 Grad zulässig. Die Dachneigungen gelten auch für Putzfelder. Putzfelder sind nur als bedecktes verspanntes Putzfeld im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First mit gleichen Dachneigungen zulässig. Einfache Putzfelder sind nur bei baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pferden (Pferdeställe) zulässig. Bei Grassächern und Reithallen kann eine geringere Dachneigung, jedoch mindestens 10 Grad zugelassen werden. Von der Festsetzung der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.

(2) Als Farben für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind die Farbtöne von „Rot - Braunrot“ und „Braun - Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Nebenanlagen, Carports, Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen.

(3) Zur flächentypischen Dachdeckung von Hauptgebäuden sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für Stallungen für Pferde, überdachte Reitplätze und Reithallen zugelassen werden, wenn diese der Belichtung oder Belüftung der baulichen Anlage dienen.

### § 3 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 ablesbar.

- (1) Für den Farbton „Rot - Braunrot“ im Rahmen der RAL:
- 2001 - Rotorange
  - 2002 - Blutorange
  - 3002 - Karmisrot
  - 3003 - Rubinrot
  - 3004 - Purpurrot
  - 3005 - Weinrot
  - 3009 - Oxidrot
  - 3011 - Braunrot
  - 3013 - Tomatenrot
  - 3016 - Korallenrot

- (2) Für den Farbton „Braun - Dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:
- 8001 - Ockerbraun
  - 8004 - Kupferbraun
  - 8007 - Röhrenbraun
  - 8008 - Olivbraun
  - 8011 - Nussbraun
  - 8012 - Rotbraun
  - 8014 - Sepiabraun
  - 8015 - Kastanienbraun
  - 8016 - Mahagonibraun
  - 8017 - Schokoladenbraun
  - 8023 - Orangebraun
  - 8024 - Beigebraun
  - 8025 - Blauschwarz

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieses örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 BauVO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Z. 500.000 € geahndet werden.

## III. Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baumutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – PlanZ)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388).

### 2. Gutachten

(x) Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchserscheinungen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020

(x) GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020

(x) Planungsguppe Landschafts- / Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen, Hannover, 02.06.2020

### 3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDStNG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDStNG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Denkmalschutz), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDStNG) anzuzeigen.

### 4. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz

a. Die Baufelderräumung und Baumfällungen oder Gehölzschritte bzw. der Abriss von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbaue vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermause). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermause genutzten Höhlenbaues ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

c. Umbau- und Abrissarbeiten sollten vorsorglich zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte nicht während der Wochenstauzeit und nicht in der Überwinterungsphase durchgeführt werden, sondern die Arbeiten sollten vorsorglich in der aktiven Schwärmphase erfolgen. Der geeignete Zeitraum ist von Anfang August bis Ende September.

### § 5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen im Sinne von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Terrassen bis zu einer Größe von insgesamt 120 m<sup>2</sup> sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO zulässig.

### § 6 Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (\*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.

(2) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten und mit einem (\*\*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist nur die Errichtung von baulichen Anlagen zur Lagerung von Mist zulässig.

## § 7 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

(1) Das innerhalb des Sondergebietes (SO1/SO2/SO3) anfallende und nicht vermeintliche Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zur Versickerung zu beseitigen.

(2) Das im Sondergebiet SO1 und SO2 auf den Lagerflächen für Mist anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Anlagen aufzufangen und fachgerecht zu entsorgen.

## § 8 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten und mit (a) und (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Fläche sind die vorhandenen Nadelbäume durch Pflanzung standortgerechter Laubbäume im Bereich bestehender Vegetationslücken zu ergänzen und bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).

(2) Zum Zwecke der Erschließung des Sondergebietes darf die mit einem (b) gekennzeichnete und festgesetzte Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Anlage einer ergänzenden Zu- und Ausfahrt in einer Breite von max. 5 m unterbrochen werden.

(3) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbäume und standortgerechten Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen sind die vorhandenen Nadelbäume bei Abgang durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubbäume sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 6).

(4) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb einer Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.

(5) Der im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Einzelbaum ist im Bestand zu sichern. Bei Abgang ist das Totholz auf der Fläche zu belassen. Ein Ersatz ist nicht erforderlich.

## II. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte SO-Gebiet (SO1/SO2/SO3).

### § 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes (SO1/SO2/SO3) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22 - 48 Grad zulässig. Die Dachneigungen gelten auch für Putzfelder. Putzfelder sind nur als bedecktes verspanntes Putzfeld im Sinne eines Satteldaches mit einem gegeneinander versetzten First mit gleichen Dachneigungen zulässig. Einfache Putzfelder sind nur bei baulichen Anlagen zur Unterbringung von Pferden (Pferdeställe) zulässig. Bei Grassächern und Reithallen kann eine geringere Dachneigung, jedoch mindestens 10 Grad zugelassen werden. Von der Festsetzung der Dachneigung sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm.

(2) Als Farben für die Dachdeckung von Hauptgebäuden sind die Farbtöne von „Rot - Braunrot“ und „Braun - Dunkelbraun“ in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig. Für Nebenanlagen, Carports, Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen.

(3) Zur flächentypischen Dachdeckung von Hauptgebäuden sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffdeckungen sind nicht zulässig. Reetdächer und Gründächer sind hiervon ausgenommen. Ausnahmen können für Stallungen für Pferde, überdachte Reitplätze und Reithallen zugelassen werden, wenn diese der Belichtung oder Belüftung der baulichen Anlage dienen.

### § 3 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 ablesbar.

- (1) Für den Farbton „Rot - Braunrot“ im Rahmen der RAL:
- 2001 - Rotorange
  - 2002 - Blutorange
  - 3002 - Karmisrot
  - 3003 - Rubinrot
  - 3004 - Purpurrot
  - 3005 - Weinrot
  - 3009 - Oxidrot
  - 3011 - Braunrot
  - 3013 - Tomatenrot
  - 3016 - Korallenrot

- (2) Für den Farbton „Braun - Dunkelbraun“ im Rahmen der RAL:
- 8001 - Ockerbraun
  - 8004 - Kupferbraun
  - 8007 - Röhrenbraun
  - 8008 - Olivbraun
  - 8011 - Nussbraun
  - 8012 - Rotbraun
  - 8014 - Sepiabraun
  - 8015 - Kastanienbraun
  - 8016 - Mahagonibraun
  - 8017 - Schokoladenbraun
  - 8023 - Orangebraun
  - 8024 - Beigebraun
  - 8025 - Blauschwarz

## § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 BauVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieses örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 BauVO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Z. 500.000 € geahndet werden.

## III. Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

Baumutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – PlanZ)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 388).

### 2. Gutachten

(x) Barth & Bitter – Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, „Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchserscheinungen und -immissionen im Zusammenhang mit der Änderung in ein SO-Gebiet Reiterhof in Neuenkirchen“, Hannover, 25.02.2020

(x) GTA – Gesellschaft für technische Akustik mbH, „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 30 „Sondergebiet Reiterhof Falschhorner Straße“ der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 06.03.2020

(x) Planungsguppe Landschafts- / Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Reiterhof“, Gemeinde Neuenkirchen, Hannover, 02.06.2020

### 3. Archäologischer Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDStNG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDStNG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Denkmalschutz), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDStNG) anzuzeigen.

### 4. Hinweise zu Maßnahmen und sonstigen Regelungen für den Artenschutz