

# GEMEINDE NEUENKIRCHEN LANDKREIS SOLTAU-FALLINGBOSTEL

## BEBAUUNGSPLAN NR.4 im OT Delmsen » Oberhalb der Mühle « / 1. Abschnitt mit örtlicher Bauvorschrift

Die Übereinstimmung mit der  
URSCHRIFT wird hiermit be-  
scheinigt:  
Neuenkirchen, den 1.1996

### Präambel

Auf Grund des § 1(3) und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan NR.4 »Oberhalb der Mühle«, bestehend aus der Planzeichnung und den untenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den danebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Neuenkirchen, den 10. 05. 1995  
gez. Söhnholz      gez. Rymarczyk  
(Siegel)      Gemeindedirektor  
Bürgermeister

Der VA/Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 23.03.93 die Aufstellung des Bebauungsplanes NR.4 beschlossen. Der Aufst.beschluß ist gemäß § 2(1) BauGB am 15.06.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, d. 10. 5. 1995  
gez. Rymarczyk  
(Siegel) Gemeindedirektor

**Kartengrundlage**  
Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 (übrige Angaben siehe links, über der Übersichtskarte M.1:10.000; dort auch Vervielfält.vermerke).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegensch.katasters u. weist die städtebaul.bedeutenden baul.Anl. sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand v. Oktb.1993). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und d. baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 15. 05. 1995  
Katasteramt  
(Siegel) gez. Röser

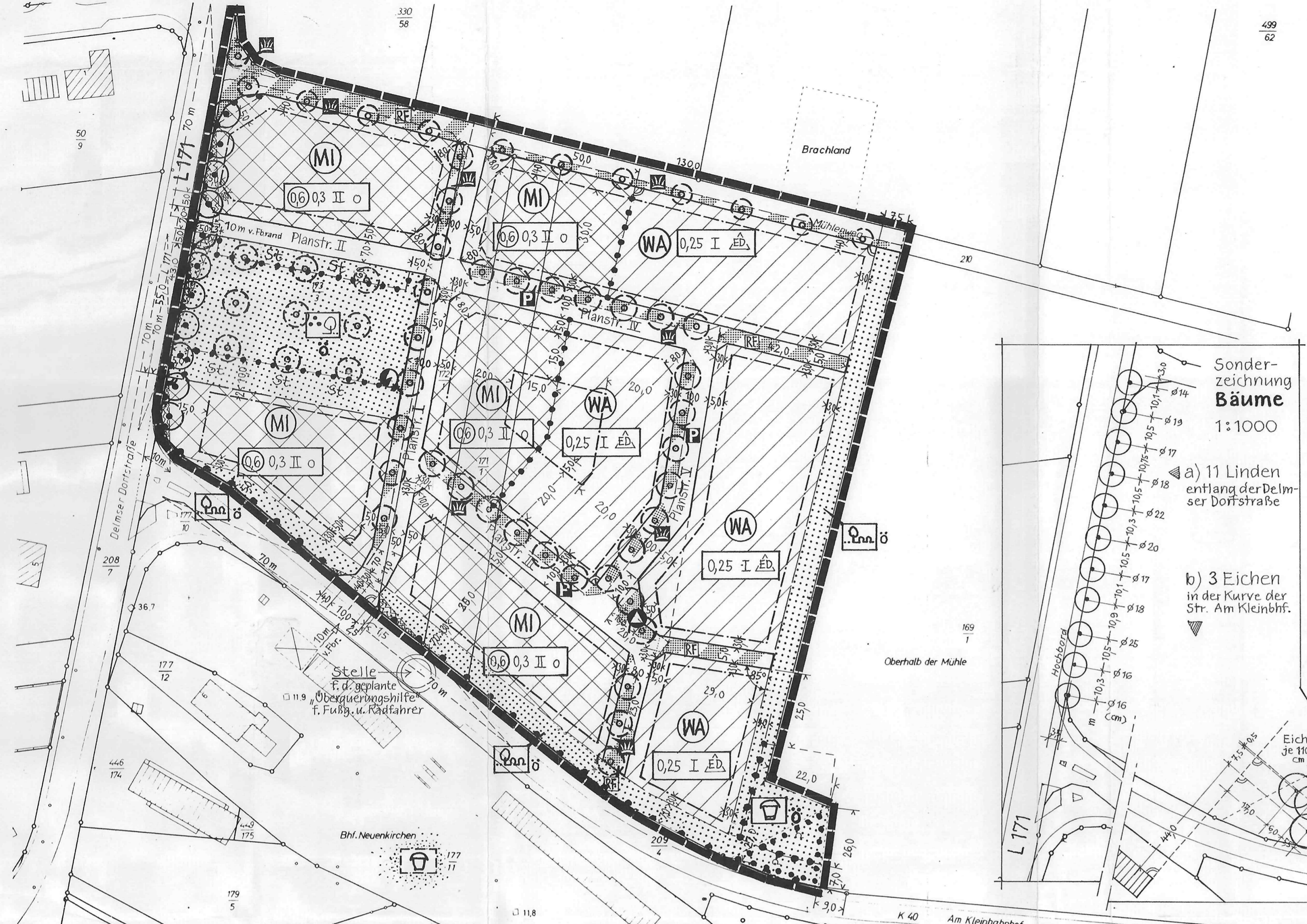
Der Entwurf des Planes wurde im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Neuenkirchen ausgearbeitet durch  
**ARBEITSGEMEINSCHAFT**

Dipl.-Ing. J. Desczyk      Architekten      Dipl.-Ing. K. Wlotzka  
Salmestr. 23 - 30455 Hannover      Tillystr. 4B - 30459 Hannover  
Tel.: 0511 / 49 62 12      Fax: 0511 / 42 48 65  
FAX: 0511 / 49 45 16

Hannover, den 21.09.1994  
/13. Novb.94  
ÜBERARBEITET für die Auslegungswiederholung am 02.02.1995 (redaktionelle Korrekturen)  
K. Wlotzka

Gemeinde: Neuenkirchen  
Gemarkung: Delmsen  
Stand: Oktober 1993  
Vervielfältigungsvermerke:  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 2, Maßstab 1 1000  
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs 4 NVerMKatG vom 2 Juli 1985 - Nds GVBl. S.187), dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung

Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000  
Blatt Nr. 2924 / 20.21  
Stand 1992  
verkleinert auf den Maßstab 1:10 000  
Herausgegeben vom Katasteramt Soltau  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Soltau im Oktober 1993  
Az. V 26 17 / 93



Sonderzeichnung Bäume 1:1000  
a) 11 Linden entlang der Delmser Dorfstraße  
b) 3 Eichen in der Kurve der Str. Am Kleinbhf.

Stelle für geplante Übergangshilfe für Fußg. u. Radfahrer

Eichen je 110-115 cm Ø

### Planzeichenerklärungen

Es gelten die Planzeichenvordr. v. 18.12.1990 (BGBl. I S.58) und die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132).

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzungen: WA = allgemeines Wohngebiet, MI = Mischgebiet gemäß § 4 BauNVO, § 6 BauNVO (zu beiden Baugeb. die Textf. Nr.1 beachten)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (soweit nicht bereits aus den weiteren Planzeichen eindeutig ablesbar)
- Maß der baulichen Nutzungen / Bauweisen: a) Geschöflächenzahl; b) Grundflächenzahl (Textfests. Nr.8 beachten); c) Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenzen); d) o = offene Bauweise / ED = nur Einzel-u.Doppelhäuser
- Baugrenzen
- Überbaubare Grundstücksflächen nicht überb. b.
- Winkel von 90° festgesetzt (andere festg. Winkel eingetragen)
- Straßenbegrenzungslinie einer öffentlichen Verkehrsfläche / desgl. mit Zu- u. Ausfahrtsverbot (nur für Kfz-Grundst.anschl.)
- öffentliche Straßenfläche / Verkehrsfl. m. bes. Zweckbestimm.: M = Straßenbegl.grün, P = öff. Parkfläche, Rf = Rad-/Fußweg
- Sichtdreieck, freizuhalten von jeder Sichtbehinderung höher als 80 cm über Fahrbahnhälfte beider Straßen auf Bauband festgesetzt als:
- von Bebauung freizuhaltende Flächen (Einfriedungen bis 80 cm Höhe zulässig, Bezugshöhe siehe drei Zeilen höher)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, gem. § 9(1) Nr.25 a BauGB (hier: nur für die dargestellten Einzelbäume, wobei als >Flächen< die Trauf- = Wurzelbereiche d. ausgewachsenen Bäume gelten) - Textfestsetzung Nr.7 beachten -
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, gem. § 9(1) Nr.25 b BauGB (hier z.T. nur als Einzelbäume dargestellt, wobei als >Flächen< die Trauf- = Wurzelbereiche d. ausgewachsenen Bäume gelten) - siehe auch Textfests. Nr.10 u. Sonderzeichnung m. Einmessungsergebnis-
- Grünflächen, Zusätze >6< = öffentlich u. Zweckbestimmungen: G = Gemeinsh. Grünanlage, Gln = Gliederungs- u. Abschirm.grün
- Kinderspielfl.
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (bzw. ohne Flächenfestlegung = Standorte), Zweckbestimmungen: T = Trafostation, M = Müllbeh.sammelstelle (Textfests. Nr.9)
- Fläche für Stellplätze (Pl.2. hinzugesetzt gemäß Hinweis Nr.1 in der Landkr.-Vfg. im Anzeigeverfahren, v. 22.06.1995 - Az.: 61.30-610/174-8 A)

### Textliche Festsetzungen

- Im WA werden die Ausnahmen gem. § 4(3) Nr.5 BauNVO (Tankstellen) und im MI die Ausnahmen gemäß § 6(3) BauNVO gemäß § 1(6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplanes. Im MI wird auch die Nutzung nach § 6(2) Nr.8 BauNVO (Vergü.stätten) nicht zugelassen, gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO.
- Im WA allgemein und im MI entlang der L 171 u. K 40 werden in den Teilflächen der Grundstücke, die vor den vorderen Baugrenzen liegen (sog. Vorgärten) sämtliche Nebenanlagen außer Einfriedungen, sowie sämtliche Garagen und überdachten Stellplätze („Corports“) gem. §§ 14(1)/letzter Satz und 23(5) BauNVO ausgeschlossen.
- In den m.>St< bez. Teilflächen in der Grundfläche an der Delmser Dorfstraße ist die Anlage von Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig, aber nur mit Materialien, die keine vollständige Versiegelung ergeben.
- In den Streifen „Straßenbegleitgrün“ öffentlicher Straßen und Wege können Grundstücksanschlüsse befestigt angelegt werden. Das gilt auch für Einzel-Längsparkplätze für Pkw. in diesen Flächen. Die in diesen Flächen anzupflanzenden Laubbäume sollen bei rechtzeitiger Festlegung auf die Grundstücks-Anschlußstellen Rücksicht nehmen.
- Die Abgrenzung zwischen den Baugebieten WA und MI kann bis zu 10 m seitlich verschoben werden, damit Anpassung an die später erst festliegenden Grundst.grenzen erzielt wird.
- In der öffentlichen Grünfläche entlang der K 40 ist ein kombinierter Rad-/Fußweg zulässig. Für die Anlage dieses Weges sind außer im Bereich der Planstraßenmündung und in Höhe der K-40-Überquerungsstelle keine Abgrabungen (Nivellierung der Böschung) zulässig.
- Für die Anpflanzungen auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind ausschließlich Laubgehölze einheimischer standortgerechter Arten zu wählen. Das gilt auch für die private Grundfläche von 10 m Breite am Südrand der Platz-Grünfläche an der L 171.
- Die festgesetzten Grundflächenzahlen können für Anlagen im Sinne von § 19(4) BauNVO höchstens um 1/3 überschritten werden. § 19(4) Satz 4 BauNVO findet keine Anwendung.
- Die Entsorgungsfläche >Müllbehälter-Sammelstelle< gilt als Gemeinschaftsanlage im Sinne v. § 52 Nds.Bauordnung. Beteiligte Grundstücke sind die v. Straßenteil ohne Müllfahrzeug-Wendemöglichkeit erschlossenen. Die Größe der Fläche muß 2 m<sup>2</sup> je angeschlossene WE betragen.
- In den Flächen zu erhaltenden Baumbestandes (Kronen- = Wurzel-Bereiche) sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenverdichtungen, Versiegelungen unzulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

- Fernmeldeanlagen der Post/TELEKOM müssen besonders beachtet werden. Erschließungsarbeiten und Arbeiten in Kabelnähe müssen rechtzeitig (möglichst 12 Monate vor Beginn) mit dem FA Uelzen, Dienstst. Pl.4 Postf.2000 29523 Uelzen, schriftlich abgestimmt werden. Genaue Lage von Kabeln etc. örtlich durch den Fernm.baubez. Soltau angeben lassen. GRUNDLAGE: Telegraphenwege-Gesetz vom 18.12.1899 (RGBl. S.705).
- Bodenfunde aller Art unterliegen der Meldepflicht (Untere Denkm.sch.behörde = Landkreis / Kreisbaufr.f.arch.Denk.m.sch. = Frau Dr.S.Ahlers in 29640 Schneverdingen). GRUNDLAGE: Nieders. Denkm.Sch.Gesetz vom 30.05.1978, bes. § 14 (Nds.GVBl. S.517).
- Bei der Anlage der Löschwasserversorgung muß das Arbeitsblatt des DVWG >W 405< beachtet und eingehalten werden.

**Kenzeichnung** gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB  
Die Baugebiete MI westlich von Planstr. I und südwestlich von Planstr.III sind den äußeren Einwirkungen aus Gewerbetrieben der benachbarten Betriebe und Anlagen ausgesetzt (Genossenschaft; Bahnhofsge-lände). Wohnbauten und Wohnungen in den laut § 6 BauNVO hier zulässigen Bauten können diese Auswirkungen mit baulichen Vorkehrungen abbildern (z.B. Lage der Räume in Bezug auf die störenden Anlagen; Schallschutzfenster).

### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- Diese Bauvorschrift gilt für alle Baugebiete des Bebauungsplanes NR.4.
- Als Dachform werden für das gesamte Gebiet Sattel-, Krüppelwalm- und Pult-Dächer festgesetzt. In MI-Gebiet sind auch Walm-dächer zugelassen. Von diesen Bestimmungen über die Dachform sind Nebenbauten bis zu 20 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgenommen. Die Dachneigungen werden im WA-Gebiet auf einen Spielraum von 40° bis 50° festgesetzt, im MI-Gebiet auf 30° bis 50°, dabei dürfen untergeordnete Teile der Dachflächen wie Giebeln oder Krüppel-Walmflächen auch flachere bzw. steilere Neigung haben. Die Dacheindeckung muß aus roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Dach-Steinen bestehen (RAL-Farben 2001-2002; 3000-3005; 3009; 3011; 3013; 3016). Für untergeordnete Teile (Dachgauben, Vordächer) dürfen auch Metalle (Zink, Kupfer) oder Glas verwendet werden. Dachgauben sind nur bis zu einer Länge von höchstens halber Gesamtlänge der jeweiligen Dachfläche zulässig, gemessen in der Verlängerung ihrer Unterkante. Der seitliche Abstand zur Dachkante, gemessen in der selben Bezugslinie, muß mindestens 2,50 m betragen.
- Die Außenwand-Oberflächen können bestehen aus: rottem bis rotbraunem Sichtmauerwerk; Fachwerk (dunkles Holz) mit Ausfachungen aus Putz oder rottem bis rotbraunem Sichtmauerwerk; Putz; Holzschalung - jedoch nicht reinweiß, sondern farbig behandelt.
- Die Vorgärten können zu Straßen und Wegen hin entweder ohne Einfriedungen gestaltet oder wahlweise mit einer Laubholz-Hecke oder einem Holzlattenzaun (nur senkrechte Lattung erlaubt) abgegrenzt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf im Bereich der Sichterhaltungs-Festsetzungen 80 cm über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.
- Ordnungswidrig gemäß § 91 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer einer der oben aufgeführten Bestimmungen vorsätzlich oder fahrlässig entgegenhandelt. Dafür kann gemäß § 91(5) NBauO Bußgeld bis 10.000,- DM verhängt werden.

Rechtsverletzungen sind unter Auflagen/Maßgaben / mit Ausnahme d. kenntlich gemachten Teile gem. Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 61.30-610/174-8 A) nicht geltend gemacht worden.  
Soltau, d. 22. 6. 1995  
Landkreis Soltau-Fallingb. / DER OBERKREISDIREKTOR  
in Vertretung  
gez. Hackenberg  
(Siegel)

Der VA/Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.09.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öff. Ausleg. wurden am 26.09.1994 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes m. Begründung hat gemäß § 3(2) BauGB vom 04.10. bis 07.11.1994 öffentlich ausgelegen.  
Neuenkirchen, den 10.05.1995  
gez. Rymarczyk  
(Siegel) Gemeindedirektor

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB ist mit redaktionell korrigierten Entwurfs- und Begründungs-Fassungen wiederholt worden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes m. ÖBV sowie der Begründung haben vom 20.02. bis 20.03.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neuenkirchen, den 10.05.1995  
gez. Rymarczyk  
(Siegel) Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 29.03.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Neuenkirchen, den 10. 05. 1995  
gez. Söhnholz      gez. Rymarczyk  
(Siegel)      Gemeindedirektor  
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs.1 u. 3 BauGB am 1.1995 angezeigt worden.  
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11(5) BauGB mit Auflagen / Maßgaben / Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.  
Soltau, den 1995  
Landkreis Soltau-Fallingb. / Der Oberkreisdirektor  
(sh. weiter oben)

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen ist den in der Verfügung vom 1995 (Az. ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am 1995 beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen vom 1995 öffentl. ausgelegen. Ort und Dauer der öff. Ausleg. wurden am 1995 ortsüblich bekanntgemacht.  
Neuenkirchen, den 1995

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.  
Neuenkirchen, den 1995  
Gemeindedirektor

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 31.07.1995 im Amtsblatt für den Landkreis Soltau-Fallingb. Nr. 7/95 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.07.1995 rechtsverbindlich geworden.  
Neuenkirchen, den 1995  
Gemeindedirektor

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten d. Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.  
Neuenkirchen, den 200  
Gemeindedirektor