



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet (siehe text. Festsetzungen § 111)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	§ 6 BauVO
GE Gewerbegebiet (siehe text. Festsetzungen § 102)	§ 8 BauVO	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7 Grundflächenzahl	§ 16 BauVO	
max. Gesamthöhe der baulichen Anlagen = 10,00 m (siehe text. Festsetzung § 2)	§ 16 BauVO	

BAUWEISE; BAUGRENZE

O offene Bauweise	§ 22 BauVO	
abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise, ohne Begrenzung der Gebäudehöhe	§ 22 BauVO	
Baugrenze	§ 23 BauVO	

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

F Ferngasleitung, unterirdisch	§ 9 (1) Nr. 13 und (6) BauGB	
---------------------------------------	------------------------------	--

FLÄCHEN FÜR MÄßNACHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄRMSCHUTZ

M Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetzungen § 8)	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB	
MI (a/b/c) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe text. Festsetzungen § 7)	§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB	
MI (b/c) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe text. Festsetzung § 6)	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB	

FLACHEN FÜR WALD

W Fläche für Wald (siehe text. Festsetzungen § 5)	§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB	
--	------------------------	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

B Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB	
A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		
M Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Schutzstreifen der Ferngasleitung (0 m bei betriebl. Leitungen) (siehe text. Festsetzungen § 31)	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

G Gebäude		
F Flurstücknummer		
g Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten		
B Bemaßung		

I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI-Gebiet) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BaunVO zulässig:

- Wohngebäude
- Gewerbliche und Büroparkhäuser
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbetriebe

(2) Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauVO i.V.m. § 6 Abs. 2 BauVO nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 2 BauVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 2 BauVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 6 BauVO bezeichneten Teile des Gebietes

(3) Gewerbegebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauVO)

(1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude

(2) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO und § 8 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauVO unzulässig:

- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonnel sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baugründe liegen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 i.BmSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauVO)

(4) Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen ungeschützten Teil der Betriebsfläche ($< 15\%$ des Betriebsgrundstückes) einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauVO)

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 (2) Nr. 1 u. 18 BauVO)

(1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im GE- und MI-Gebiet ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird die höchste Punkt der Dachhöhe definiert.

(2) Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen innerhalb des GE-Gebietes Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese sind:

- immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder
- aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Stiege, usw.) erforderlich sind.

Für die Ausnahmen nach a) und b) wird die Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaximums (m üNNH) auf max. 3 m festgesetzt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauVO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Teilplan I des Bebauungsplanes festgesetzten GE- und MI-Gebiete.

§ 2 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Hinweiswände bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken zugelassen werden, wenn die Stelle der Leistung auf einem Grundstück oder einem zurückliegenden Grundstücken gelegen ist, das nicht eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

(2) Die Anzahl der Werbeanlagen wird auf 1 je Grundstück begrenzt. Sonstige Werbeanlagen (z.B. Fahren, Werbepylonen) sind unzulässig.

(3) Die Größe der Werbeanlagen wird auf 10 m² je Außenwand begrenzt.

(4) Oberhalb der Traufhöhe bzw. Altka sind Werbeanlagen unzulässig.

(5) Die Baugrubenebene wird durch Gradiente der öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauraum gebildet. Maßgeblich ist die Gradiente der öffentlichen Verkehrsfläche in Bezug auf die mittlere Grundstückskante.

§ 3 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtanlagen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wandaarampen, Lichtplanen, Displaybänken, Blink- und Flimmorgeln, Lasershow, Spotlights, angebrachte Werbeanlagen, denn Lichtreize und Lichtemissionen werden als Werbeanlagen mit bewegt Licht, Auf § 6 der örtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

(2) Eine Verankerung des im Plangebiet anfallenden und nicht kontaminanten Oberflächennwassers innerhalb der §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen gesamten Flächen ist zulässig.

§ 4 Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Das innerhalb des Teilplan I anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der gewertlichen Bauflächen vollständig zur Versickerung bringen.

(2) Eine Verankerung des im Plangebiet anfallenden und nicht kontaminanten Oberflächennwassers innerhalb der §§ 6 und 7 der textlichen Festsetzungen gesamten Flächen ist zulässig.

§ 5 Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang daran zu ersetzen, das ist ein artenspezifischer Mischwald aus verschiedenen heimischen Baumarten mit unterschiedlichen Altersklassen entworfen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind durch den Flächenverwalter gem. der forstwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu wählen. Innerhalb der Fläche für Wald sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.

§ 6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Artenschutz / Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb des Teilplans I sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude nur imstrahlende Leuchtarmaturen und Beweuchungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3000 Kelvin) zu verwenden.

(2) Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die nachfolgenden Maßnahmen zu realisieren:

- Innerhalb der mit einem (a) gekennzeichneten Fläche ist ein feuchtigkeitsabhängiger Standort anzulegen. Der Entwurf der Pflanzung muss die für den Biotopp Pflanzqualität sind durch den Flächenverwalter gem. der forstwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt zu wählen. Innerhalb der Fläche für Wald sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Abgrabungen und Bodenauffüllungen nicht zulässig.
- Innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten Fläche ist durch Abgrabungen von 20-30 cm Tiefe die Anlage einer Blänke mit einer Größe von 3.000 m² zu realisieren. Die Blänke ist so anzulegen, dass ein facher Abfall des Gefälles erfolgt. Sie ist maximal 1 m hoch durch eine Mähd im Oktober des Jahres zu pflegen. Die nicht von der Blänke beanspruchten Flächen sind gem. Abs. e. als Extensivgrünland zu entwickeln.
- Der Ausbau ist zur Verfüllung des innerhalb der Fläche (b) gelegenen Grabens sowie des zwischen den Flächen (a) und (b) gelegenen Grabens zu nutzen. Überschießender Aushub ist am südlichen und westlichen Rand der Fläche zur Anlage einer Aufschüttung mit ca. 20 cm Höhe (Abhang des Bodenniveaus) zu nutzen.
- Der östlich der mit einem (a) gekennzeichneten Fläche gelegene Grabenbereich einschließlich dessen Verlauf im Bereich nördlich der mit einem (c) gekennzeichneten Fläche und der südlich innerhalb der Fläche (b) gelegene Flächen sind zu erhalten.
- Innerhalb der mit einem (c) gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Ackerfläche zu Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und eine Ansaat mit Regenraut aus dem Ursprungsbet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) des Mischpflanzens 'Feuchtwiese' vorzunehmen.
 - Die Fläche ist mindestens einmalig (max. 2x) pro Jahr zu mähen (1. Schnitt abhängig von der Witterung und Bestandsentwicklung ab dem 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 3 bis 4 Wochen nach dem ersten). Das Mahlgut ist abzutransportieren. Weiterhin ist eine Beweidung der Fläche mit zulässig. Eine Beweidung im Winter (Zeitraum zwischen dem 31.10. und dem 01.05. des Folgejahres) sowie das Zutreten auf der Weide sind unzulässig. Die Beweidung darf nur bei geeigneten Bodenverhältnissen (z.B. eine Verwendung des Bodens ist zu vermeiden). Eine davon abweichende Beweidung der Fläche ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.
 - Entlang der Graben- und Parallelengraben sind 2 m breite Randstreifen von der Beweidung und der Mähd auszunehmen. Die Randstreifen dürfen nur im Herbst bzw. nach Abschneide durchgeführt werden.
 - Ein Pflanzenschutz sowie eine Schilz- oder Neuseansit ist unzulässig. Mechanische Pflegearbeiten (z.B. Wägen, Schneiden, Streuen) sind nur bei Bedarf, bei ausreichend tragfähigen (trockenen) Boden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.
 - Die Maßnahmenzone (c) zur Ackerfläche im Gelände zu kennzeichnen (z.B. durch einen Eichenstoppel) jeweils in der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke, Flindring bzw. vergleichbar).
- Die Maßnahmen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Inkräfttreten des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Inkrafttreten fertig zu stellen.
- Die im Teilplan II mit einem (a), (b) und (c) gekennzeichneten und festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend dem Vergrünungsgrad des Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 „Vor dem Bruch“ Teilplan I) zugeordnet.
- Aus den Festsetzungen des Abs. 2 ergibt sich in Bezug auf die planerisch vorbereiteten Eingriffe im Teilplan I auf der mit einem (c) gekennzeichneten Fläche ein Kompensationsüberschuss von 20.374 Wertpunkten. Dieser kann nach Eintragung als Flächenpool zum Ausgleich bei nachfolgenden Bauleistungen beansprucht werden (siehe Hinweis 1).

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

(1) Auf der im Teilplan I festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind zur Entwicklung einer Strauchhecke die vorhandenen Obstgehölze dauerhaft zu erhalten, bei Abgang zu ersetzen und durch weitere Anpflanzungen aufzukehren.

- Es sind regionaltypische Obstbäume als Hochstamm gem. der Artenliste unter Hinweis 1, zu pflanzen. Die vorhandene 2-er Setze Pflanzung ist beschneiden. Der Abstand von Bäumen zu Stamm beträgt nicht mehr als 15 m. Zur Flurstücksgrenze ist bei Neuanpflanzung ein Pflanzabstand von 5 m einzuhalten.
- Die Gehölze sind gem. DIN 18916 fachgerecht zu pflanzen, gegen Wildwuchs und Wollmilchkeule zu schützen und fachgerecht zu verankern. Sie sind als Hochstamm mit einer Stammumfang von 7 - 8 cm zu pflanzen.
- Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Hierzu ist eine zweiteilige Mähd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahlfestes vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang 1. Mitte August). Ab dem 15.03. bis zur ersten Mähd sind keine mechanischen Pflegearbeiten (schneiden, strengen, etc.) zulässig. Das Mahlgut ist fachgerecht zu entsorgen.

(2) Auf der im Teilplan I festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbeplantungen durch Pflanzungen aus standorttypischen und geeigneten Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang durch standortangepasste und -gerechte Strauch- oder Baumpflanzungen zu ersetzen. Die zu pflanzenden Strauch- oder Baumpflanzungen sind aus heimischen Gehölzarten mit dem 2 x verplanzte Straucher mit einer Höhe von mind. 60 - 100 cm zu verwenden. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als widerkammer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach der Artenliste unter Hinweis 1.

(3) Innerhalb der festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Gehölzbeplantungen durch Pflanzungen aus standorttypischen und geeigneten Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen, zu pflegen und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzgruppen (siehe Hinweis h). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verplanzten Bäumen mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herauszuheben. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als widerkammer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

(4) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (c) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzgruppen (siehe Hinweis h). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verplanzten Bäumen mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herauszuheben. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als widerkammer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

(5) Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

§ 8 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der im Teilplan I festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im Naturraum heimischer Bäume und Sträucher zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzgruppen (siehe Hinweis h). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verplanzten Bäumen mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm herauszuheben. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als widerkammer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

Binnen

- Biese 5 Flachenehre
- Cragus Ligularis
- Clematis flammula
- Grün v. Paris
- Gule Luise
- Gule Luise
- Köschliche von Chamere
- Pastorbeine
- Rote Deckstärbe

Bei Anpflanzung von Obstgehölzen ist auf die Standortierung zu achten. Es sind bevorzugt alte und regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

III. HINWEISE

a. Rechtsgrundlagen

Baubestimmungen (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502) geändert worden ist.

Baurechtswörterbuch (BauVO) 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. 1502) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichenerklärung - PZ2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502).

Niederländische Kommunalaufsichtsgesetz (KMGVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368).

Niederländische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384).

b. Gutachten

- AMT - Ingenieurgesellschaft mbH, 2021: Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Thorsten von Fintl GmbH in Neuenkirchen, OT Brochdorf, Isenroth, 04.02.2021.
- EGK - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, 2020: Artenschutzbezogener Fachbericht ortsch. Baulischer Kartierungen für den B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruch“ und die 21. Änderung des FNP in Brochdorf, Gemeinde Neuenkirchen, Lüneburg, 20.07.2020
- André Rohrs Planung, 2020: Entwässerungsantrag Betriebsgelände Thorsten von Fintl in Brochdorf, Soltau, 09.09.2020
- o CCS - Competence Centrum Sudberg GmbH, 2020: BV Brochdorf - Betriebsgelände „von Fintl“ - Baugrunduntersuchung, Sudberg, 07.05.2020
- Boro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias - Zacheria Verkehrsanlagen, 2021: Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 4 „Vor dem Bruch“ in der Gemeinde Neuenkirchen, Hannover, 04.02.2021
- o CCS - Competence Centrum Sudberg GmbH, 2020: BV Brochdorf - Betriebsgelände „von Fintl“ - Baugrunduntersuchung, Sudberg, 07.05.2020

c. Hinweis zum Artenschutz

- Die Bauleitplanung, Bauplanung oder Gehölzrichtlinie sowie Abbuch von Gebäuden sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (auch bei der Bauzeit) zulässig. Ein abweichendes 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.
- Im Baufeld sind vorhandene Höhenmarken vor Fällung und Gebäude vor Abbuch auf Flächenbestand zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachform für Flächenmaße). Der Bericht ist zur Fällung der Höhenmarken und Abbruch der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung einer durch Flächenmaße genutzten Höhenmarken ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Auf eine Dünung der im Teilplan II gelegenen Fläche und das Aufbringen von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.

d. Hinweis zum Schallschutz

Bei dem Neubau oder der Änderung von gem. § 4 BmSchG nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Teilplan I) ist im Rahmen des Baugrunderkundungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

e. Archäologischer Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmäler wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder geladene Bau-Hochlochermuntern, Bodenverfärbungen oder Steininkonzentrationen, die bei den Schichtoberflächen gefunden werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDStGH auch in geringer Menge mündelfpflichtig. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der kommunalarchäologische unverzüglich gemeldet werden. Bodendenkmäler und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStGH bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

f. Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase

Im Rahmen der Bauleistungen sind einschlägige DIN-Normen (u.a. DIN 19300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwitterung von Bodenmaterial und § 12 der BImSchV) zu beachten. Bodenarbeiten sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgerecht ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden soll trocken, schichtgerecht, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend zur Witterung und Wasseranleihe geschützt erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft soll vermieden werden. Eingebaute Böden ist zeitlich zu begrünen.

g. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Neuenkirchen bereitgehalten.

h. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großblättrige Laubbäume	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rothbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinblättrige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Zwergfrühlings-Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Elaubene
Sorbus domestica	Elaubene

Sträucher

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Evonymus alatus	Schiffmohn
Cornus sanguinea	Roter Hirtengelb
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Hirtengelb
Ligustrum vulgare	Liguster
Hedera helix	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

i. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze

Apfel	Kirschen
Äpfel	Dödelapfel
Rögers Dödelapfel	Schneiders apfel Knorpelkirsche
Kaiser Wilhelm	Schaffermöhre
Baumanns Renette	Pflaumen, Renedolden, Mirabelle
Götschenmaire	Frühweitsche
Kassler Renette	Plummet
Adamsäber Calvil	Hausapfel
Frikerwerder Herbstprinz	Nancy Renette
Hilbersstaller Jungpflanzel	Ontario Renette
Herbstprinz	Ontario Renette
Bastfeld Renette	Wangener
Schwabacher Renette	Schneiders Renette
Sulfiger Grüneling	Waldmispel
Bremer Doornapfel	Diverse Sorten

Baufleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 4 „Vor dem Bruch“

einschl. örtlicher Bauvorschriften Ortsschaft Brochdorf

- Abschrift -

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raum- und Stadtplanung IHR
31675 Bückeburg - Fuststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761