



Planzenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB
SO Verbrauchermarkt Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt"			Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
WA Allgemeines Wohngebiet		SONSTIGE PLANZEICHEN	
MI Mischgebiet		St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Geschossflächenzahl		Mit Gehrechten zu Gunsten der Öffentlichkeit zu belastender Flächen
	Grundflächenzahl		Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand (A) Einhausung (B))
	Zahl der Vollgeschosse		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Maximale Höhe der baulichen Anlagen = 78,50 m ü. NN.		Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sich behindernden Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m unzulässig.
BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB	SONSTIGE DARSTELLUNG	
	offene Bauweise		Höhenpunkt in m ü. NN.
	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		
	Abweichende Bauweise		
	Baugrenze		
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 11 (6) BauGB		
	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie		
	Ein- und Ausfahrtbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
GRÜNLÄCHEN	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB		
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz		

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Westpreußenstraße", 1. Änderung und 3. Erweiterung bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 19.10.2007
gez. Leinecker
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 19.10.2007
gez. Leinecker
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, L4-171/2007
Gemarkung: Neuenkirchen
Flur: 4 Maßstab: 1:1000.
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 2007).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Soltau, den 21.01.2008
G.L. Verden - Katasteramt Soltau

gez. Knauer
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Krankenhäuser Straße 12 - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 19.10.2007
gez. Reinold
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003).
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 30.08.2007 bis 01.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuenkirchen, den 19.10.2007
gez. Leinecker
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 19.10.2007
gez. Leinecker
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.12.2007 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 10.01.2008
gez. Leinecker
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den _____
Bürgermeister

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000
Vermessungs- und Katasterbehörde

Hinweise:
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.

I Bodenteilliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Sondergebiet (SO)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ist ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² sowie Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Verbrauchermarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

§ 3 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

§ 4 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird innerhalb des SO- Gebietes auf 78,5 m über NN begrenzt. Bezugspunkt im Sinne dieser Satzung ist die im B-Plan gekennzeichnete Höhe über NN.

§ 5 Überschreitung der Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des SO-Gebietes kann bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden. In den WA- und MI-Gebieten ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen mit Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 Nr. 1 um bis zu 50 % zulässig.

§ 6 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

In dem Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudehöhe.

§ 7 Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

PKW-Stellplätze sind als für den Betrieb des Verbrauchermarktes notwendige und sonstige über die Anforderungen der NBaVO hinausgehende Stellplätze innerhalb des SO-Gebietes nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

§ 8 Oberflächenentwässerung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

(1) Die Oberflächenwasserableitung ist in Versickerungsmulden mit darunter liegenden Rigolen zwischen zu speichern und anschließend über Drainagerohre gedrosselt an einen noch aufzuweisenden Regenwasserkanal abzugeben. Für die Berechnung der notwendigen Muldenflächen sind auf der Grundlage eines von der Ingenieurgesellschaft, Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Beratende Ingenieure Büro, Tostedt, ausgearbeiteten Entwässerungskonzeptes zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers drei Teilbereiche definiert worden. Für die jeweiligen Teilbereiche wurden die erforderlichen Muldenabmessungen für ein fünfjähriges Regenerignis angegeben. Aufgrund der oberflächennah anstehenden, nicht versickerungsfähigen Bodenschichten sind die errechneten Muldenabmessungen nur im Zusammenhang mit einer Oberflächenwasserableitung in einen Regenwasserkanal anzusetzen. In Bezug auf die konkrete Lage und Abgrenzung der genannten drei Teilbereiche und der konkreten Rückhaltevolumen wird auf die Berechnung des Ing. Büro Dr.- Ing. Beuße mbH hingewiesen und Bezug genommen. Die Berechnung ist der Begründung als Anlage beigelegt.

(2) Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auf den nicht überbaubaren Flächen, den überbaubaren Flächen, Flächen für Stellplätze und den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

§ 9 Maßnahmen zum Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der möglichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes durch den Verbrauchermarkt sind im Umfeld des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 8 gegenüber der gemäß DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen (aktiver Schallschutz) festgesetzt:

(1) Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Randsignatur - (A) wird eine mind. 1,8 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

(2) Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (B) ist die geplante Anlieferungszone durch geeignete bauliche Maßnahmen einzuhäuschen. Die Einhausung der westlich an den Hauptbaukörper anschließenden Ladezone muss an den Übergängen „Wand-Boden“ und „Wand-Dachfläche“ fugendicht geschlossen sein. Die Außenbauteile müssen mindestens ein Flächengewicht von 15 kg/m² aufweisen. Die Länge der Einhausung beträgt nach Festlegung des Schallgutachtens (Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 2007) mind. 12 m.

§ 10 Anzupflanzende Bäume - auf den Stellplatzflächen - (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im SO-Gebiet sind Stellplatzanlagen für PKW mit Bäumen und Pflanzflächen zu gliedern. Je angefangene 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen. In die Pflanzfläche, die ausreichend groß zu bemessen ist, ist mindestens ein mittel- bis großkroniger hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen. Die Fläche ist mit Sträuchern oder mit einem Raseneinsaatz zu begrünen. Sie ist durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in Anlage 2 enthaltenen Pflanzenartenliste. Aus dieser Liste sind Gehölze (oder Sorten der genannten Arten) auszuwählen, deren Verwendung sich im Siedlungsbereich bewährt hat.

§ 11 Anlage von Strachhecken auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Strachhecken bzw. Schnitthecken zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil standortheimischer Sträucher mind. 20 % betragen. Als Pflanzqualitäten sind mind. 60 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von 5 Pflanzen pro qm für die Schnitthecken und 1 Pflanze pro qm für die Strachhecken zu erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden danach fertig zu stellen.

(2) In den im B-Plan festgesetzten Flächen gem. Abs. 1 sind Entwässerungsanlagen im Sinne des § 8 der textlichen Festsetzung zulässig. Die in § 8 festgesetzten Entwässerungseinrichtungen sind von Anpflanzung freizuhalten. Eine Bepflanzung im Sinne des Abs. 1 ist nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Soltau - Fallingb. zulässig. Im Übrigen sind die Entwässerungseinrichtungen landschaftsgerecht einzusetzen.

(3) Die Lärmschutzwand (A) ist mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

II Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften beschränkt sich auf das im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb des festgesetzten SO Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von mind. 20 Grad zulässig. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Überdachungen.

(2) Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne von „rot-rotbraun“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne zulässig. Für Solarelemente, Dachfenster und untergeordnete Dachaufbauten sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig.

§ 3 Außenwände

(1) Als Material für die bestimmenden Ansichtflächen der Hauptbaukörper sind:
- Sicht- und Klinkermauerwerk in den Farbtönen „rot-rotbraun“ und „sand- beige“
- Holzverschalung nur, wenn sie im Verhältnis zur Fläche je Außenwand untergeordnet ist in den Farbtönen „natur“, „grau“, „graublau“, „graugrün“ oder „rotbraun“ zulässig.

Die zulässigen Farbtöne sind aus den in § 4 genannten RAL-Farbtönen ableitbar. Bei untergeordneten Baukörpern und Bauteilen sind Abweichungen von der Farbgebung zulässig.

(2) Baustoffimitationen und nachgeahmte Konstruktionen jeglicher Art, z.B. Klinker oder Dachziegelimitationen, sind unzulässig.

§ 4 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 und § 3 Abs. 1 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

Für den Farbtön „rot - rot-braun“ im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - kamminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

Für den Farbtön „grau“ im Rahmen der RAL:

7001 - silbergrau	7040 - fenstergrau
7004 - signalgrau	7045 - telegrau 1
7015 - schiefergrau	

Für den Farbtön „blau“ im Rahmen der RAL:

5001 - grünblau	5018 - türkisblau
5002 - ultramarblau	5020 - ozeanblau
5009 - azurblau	5023 - fernblau
5014 - taubenblau	

Für den Farbtön „grün“ im Rahmen der RAL:

6000 - patinagrün	6028 - kiefergrün
6021 - blaugrün	6034 - pastellgrün
6026 - opalgrün	

Für den Farbtön „gelb“ und „beige“ im Rahmen der RAL:

1002 - sandgelb	1017 - safrangelb
1007 - chromgelb	1034 - pastellgelb
1014 - eifenbein	1037 - sonnengelb

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBaVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Externe Kompensationsmaßnahmen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB u. § 11 BauGB)

(1) Auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 11 BauGB ist eine mind. 0,16 ha große Teilfläche des Flst. 101/2, Flur 5, Gemarkung Neuenkirchen zu einem standort- und naturraumtypischen Mischwald zu entwickeln. Die Lage und Abgrenzung der Fläche ist dem in der Begründung, Kap. 5.3 enthaltenen Plan "Abgrenzung der externen Kompensationsfläche" zu entnehmen.

(2) Die externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren. Auf der Grundlage des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Neuenkirchen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) werden die Kompensationsmaßnahmen der 3. Änderung und 1. Erweiterung des B-Plan Nr. 80 "Westpreußenstraße" Ortschaft Neuenkirchen zugeordnet.

Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Soltau - Fallingb. ost

3. Änderung und 1. Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 8
"Westpreußenstraße"

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -



Maßstab: 1 :1.000

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745