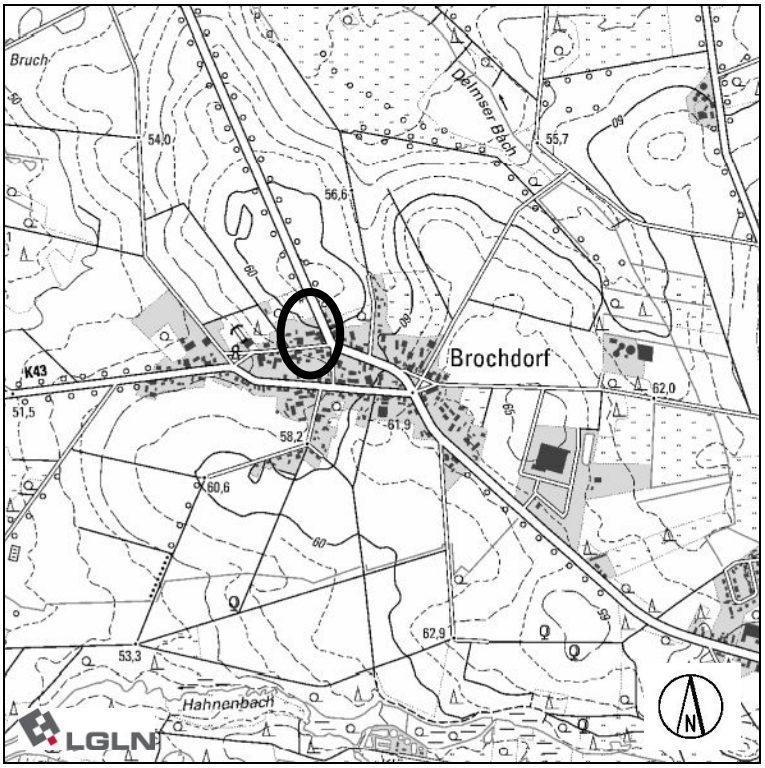
Gemeinde Neuenkirchen

Landkreis Heidekreis

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf –

Planzeichnung



Entwurf

gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung- und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln – Seetorstraße 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf –

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 1 und 3 und § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung ist der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

Das Satzungsgebiet mit den darin integrierten Abgrenzungen der jeweiligen Satzungstypen liegt im nördlichen Bereich der Ortschaft Brochdorf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Osten: ausgehend von dem nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 274/141, entlang der westlichen Grenzen der Flst. 274/141, 142/4 und der westlichen Grenze des Flst. 142/5 auf einer Länge von 52 m, durch eine gedachte Linie auf den östlichsten Grenzpunkt des Flst. 78/1 zulaufend, dabei das Flst. 168/5 querend,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 298/169 bis zu dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 74/3,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 74/3 auf einer Länge von 118 m,

im Norden: durch eine gedachte Linie mit einer Länge von 78 m in östlicher Richtung auf die westliche Grenze des Flst. 168/5, anschließend das Flst. 168/5 querend bis auf den nordwestlichen Grenzpunkt des Flst. 274/141 zulaufend.

Die Flurstücke befinden sich in der Flur 1, Gemarkung Brochdorf.

§ 2 Gegenstand der Satzung

Die im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücksflächen werden dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zugeordnet. Der Siedlungsabschnitt im OT Brochdorf wird als im Zusammenhang bebaut definiert. Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereich der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Auf der im Plan 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 standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze 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 (Hinweis f). Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.

(2) Auf der im Plan 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 standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Auswahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis f). Die Pflanzung ist in Anlehnung an das Pflanzschema (Hinweis g) 5-reihig auszubilden.

(3) Die Gehölzpflanzungen gem. Abs. 1 sind mit einem Abstand von mindestens 15 m zu den nächstgelegenen baulichen Anlagen vorzusehen. Die Fläche zwischen Waldsaum und baulichen Anlagen ist als extensives Grünland gem. § 3 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen auszubilden. Vor Bestockung ist das gesamte Nadelgehölz und trockener Reisig von der Fläche zu entfernen.

(4) Innerhalb der Fläche gem. Abs. 1 sind die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind als extensive Grünfläche zu entwickeln. Die Fläche ist hierzu mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) anzusäen. Innerhalb der Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr, 1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt Ende September/Anfang Oktober zu pflegen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Bei jedem Schnitt sind rd. 20 % der Grünfläche von der Mahd auszunehmen. Die ausgenommene Teilfläche wird jeweils beim Folgeschnitt gewechselt.

(5) Die in 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.

§ 4 Erhalt von Einzelbäumen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die als zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis f) der textlichen Festsetzungen.

§ 5 Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb des Satzungsgebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.

Hinweise

a. Gesetze und Verordnungen

Diese Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

b. Maßnahmen für den Artenschutz

(1) Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

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

c. Hinweise zum passiven Immissionsschutz

(1) An den der Rotenburger Straße (B 71) zugewandten Gebäudeseiten sollten Außenbauteile von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, wie. z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, nur mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens R'w = 45 dB realisiert werden.

(2) Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z.B. Kinderzimmer und Schlafräume) sollten schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite angeordnet werden, entsprechenden Einfügungs-Dämpfungsmaß) oder äquivalente Maßnahmen (z.B. Innenbelüftung) vorgesehen werden (vgl. DIN 1946).

(3) Schützenswerte Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien und Balkone) sollten nur auf der von der Geräuschquelle (Straße) abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zugelassen werden. Alternativ können sie dort vorgesehen werden, sofern sie durch eine geeignete Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) geschützt werden.

(4) Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. schalltechnischen Anforderungen und Empfehlungen im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bebauungsstruktur (geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.

d. Archäologischer Denkmalsschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der

Kommunalarchäologie unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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.

e. Militärische Luftfahrt

Der Planbereich befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettiefflugkorridor. Solch eine Jettiefflugkorridor ist 10 km breit. Flughöhen von ca. 200 m über Grund sind die Regel.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, wenn bauliche Anlagen eine maximale Bauhöhe von 108,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

Sollte diese Höhe überschritten werden, sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

f. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Baumpflanzungen (siehe textliche Festsetzung §§ 3 und 4)

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

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

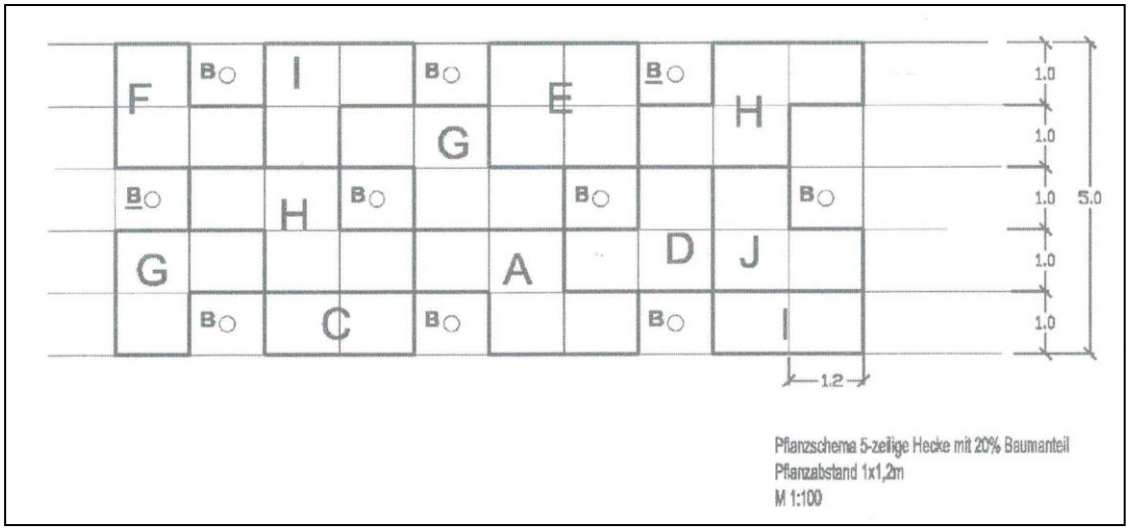
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crategus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

g. Pflanzschema für 5-reihige Gehölzanpflanzung

B = Baumstandorte; A – F = Strauchpflanzungen



78/1

141/4

274/141

142/4

142/5

74/3

168/5

298/169

(a)

(b)

20

33

9

6

5

16

40

38

25

2

6

1

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Erhaltung: Baum (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude (2)
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- 22/6 Flurstücksnummer
- 7 Bemaßung

Maßstab 1 : 500

N

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
– OT Brochdorf –

Kartengrundlage: ALK (2019)
Herausgeber: LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
3137 Rinteln – Seetorstraße 1a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/ 9646745

Rinteln, den __.__.____

.....
Planverfasser

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M 1:1.000
Gemarkung Brochdorf, Flur 1
Stand: 09/2019

Herausgebervermerk: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen-Verden)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – mit der Begründung hat vom __.__.____ bis zum __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Neuenkirchen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Neuenkirchen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – ist am …….. in der Böhme-Zeitung und durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden und damit am …… rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den __.__.____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften,
Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB – OT Brochdorf – sind die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen der Satzung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den __.__._____

.....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Gemeinde übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den __.__.____

..... (Siegel)
Bürgermeister