

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 7
„Pfarrberg“
OT Delmsen**

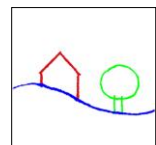
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB

-Satzungsexemplar-

M. 1:1.000

Stand 03/2021

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



I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe,
 4. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 5. sonstige Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO ausgeschlossen:
1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen,
 4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
 5. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

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

Innerhalb des MI-Gebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine gedrosselte und dosierte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers derart vorzusehen, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Dabei sind die bereits abflusswirksamen befestigten Grundstücksflächen nicht mitzurechnen. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

§ 3 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Als Ausgleich für im Zuge der Waldrodung potenziell verloren gegangene Quartiere von höhlen- und nischenbrütenden Vogelarten sowie von Baumquartiere nutzenden Fledermausarten sind im Plangebiet folgende Nisthilfen bzw. Kästen zu installieren:
- 3 Fledermaus-Flachkästen
 - 1 Starenkasten
 - 1 Nistkasten für Meisen-Artige sowie
 - 1 Nistkasten für Haussperling
- (2) Die Nistkästen und Fledermauskästen sind an bestehenden Gehölzen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Nicht mehr funktionsfähige Kästen sind zu ersetzen. Die Nistkästen für Meisen und Haussperling sind außerhalb der Brutzeit einmal jährlich zu kontrollieren und zu reinigen (Entfernung von Vogel- und anderen Nestern).
- (3) Die Maßnahmen sind spätestens mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger wirksam umzusetzen.

§ 4 Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm, in 1 m Höhe gemessen, zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben den Artenlisten (Hinweis g und h).
- (2) Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb einer Vegetationsperiode nach Beginn der Hochbaumaßnahmen zu realisieren. Die Maßnahmen sind jedoch spätestens zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertig zu stellen.

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

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind die vorhandenen Laubbaum- und standortgerechten Strauchbestände zu pflegen, dauerhaft zu erhalten 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 und die Sträucher, 2 x verpflanzt von min. 60 - 100 cm Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis g).
- (2) Anpflanzungen innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind auf die Durchgrünung des Plangebietes gem. § 4 nicht anrechenbar.

II. HINWEISE

a. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

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 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

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

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

b. Gutachten

- Gruppe Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB (2020): „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Betrachtung artenschutzrechtlicher und waldrechtlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 7 „Pfarrberg“ der Gemeinde Neuenkirchen (gem. § 13 a BauGB)“, Langenhagen, 02.09.2020.
- Ulmenstein, Rudolf Frhr. v. (2020): „Gutachten – Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldG. RdErl. d. ML v. 01.01.2013 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors – für das Flst. 198/6“, Stellichte, 01.02.2020.
- Ulmenstein, Rudolf Frhr. v. (2020): „Gutachten – Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldG. RdErl. d. ML v. 01.01.2013 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors – für das Flst. 200/7“, Stellichte, 01.02.2020.

c. 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 Landkreises 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 Unteren 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.

d. Vorsorgender Immissionsschutz, empfohlene Maßnahmen

- (1) An den der Brochdorfer Straße (B 71) zugewandten Gebäudeseiten sollten Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, nur mit einem Gesamt-Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 45$ dB realisiert werden.
- (2) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sollten schallgedämmte Lüftungsöffnungen (mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster, die an der straßenzugewandten Seite (L 445) 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.

e. Archäologischer Denkmalschutz

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 Denkmalschutzbehörde des

Landkreises Heidekreis sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege 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.

f. Externe Kompensationsmaßnahme

Als Ausgleich für die Waldumwandlung i.S.d. § 8 NWaldLG wird in der Gemarkung Brochdorf, Flur 5, Flurstück 7/69 eine derzeit als Acker genutzte Fläche mit 5.130 qm Laubmischwald aufgeforstet. Für die Ersatzaufforstung wird nur ein Teilbereich des insgesamt 34.896 qm großen Flurstücks in Anspruch genommen. Die Aufforstungsmaßnahme ist in Absprache mit dem zuständigen Forstamt durchzuführen. Die Umsetzung erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen, ist jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt durch städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließen ist.

Abb.: Lage der externen Kompensationsfläche, Gemarkung Brochdorf, Flur 5, Flurstück 7/69
(Auszug Umweltkarten Niedersachsen, TK 25, Maßstab 1:25.000 i.O.)

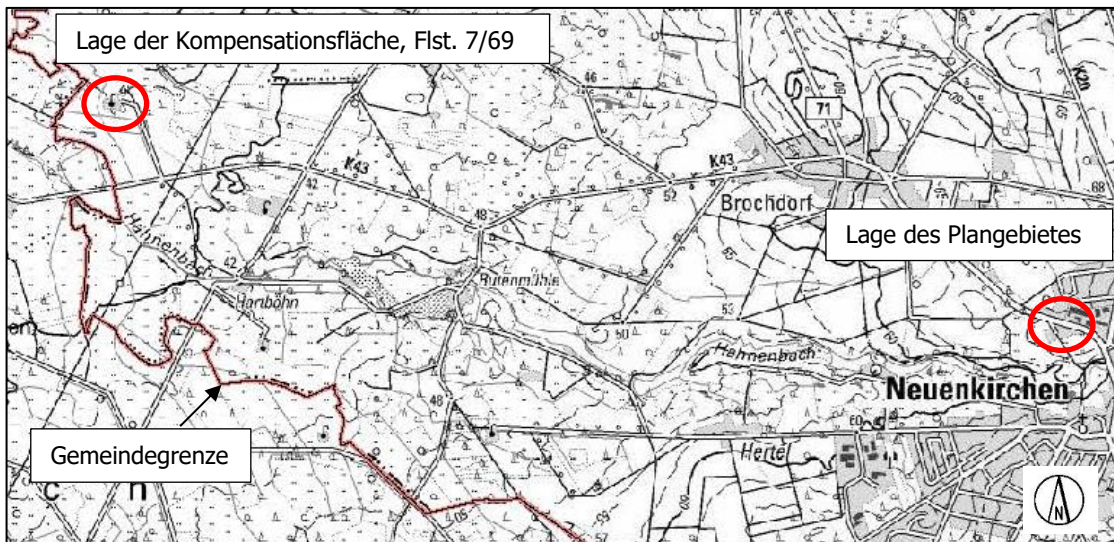
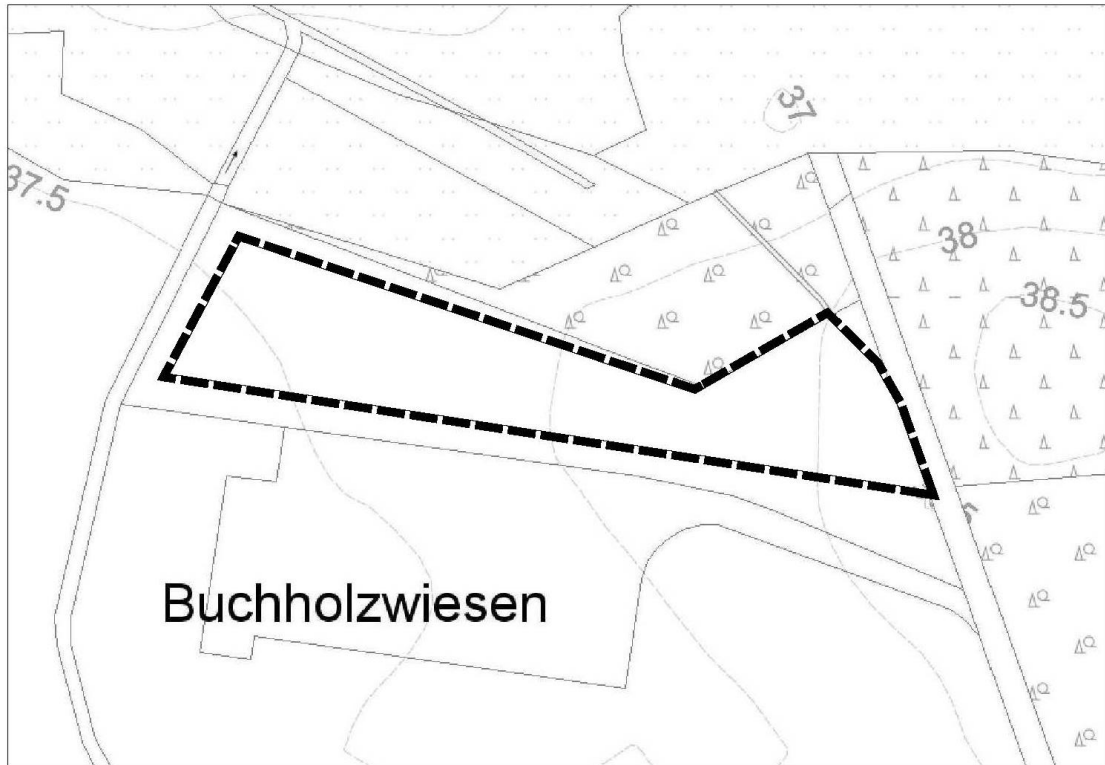


Abb.: Abgrenzung der Kompensationsmaßnahme innerhalb des Flurstücks 7/69

(Quelle: Auszug aus der Amtlichen Karte, M. 1:5.000 © 2019, LGLN, RD Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)



**g. Artenliste 1 für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen
(siehe textliche Festsetzung §§ 4 und 5)**

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel*
		gering		mittel		gut		
Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)				●		●	
	Grauweide (<i>Salix cinerea</i>)	●	●	●	●			
	Hasel (<i>Corylus avellana</i>)				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)				●		●	X
	Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	●		●				
(x)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)			○	○	○	●	-
	Salweide (<i>Salix caprea</i>)		○		●		●	X
	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)				●		●	X
	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)				●		●	
	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	○	○	●	●	●	●	
	Zweigriffliiger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)					●	●	-
	Eingriffliiger Weißdorn (<i>C. monogyna</i>)					●	●	X

Bäume		Boden						Anpassung an Klimawandel* Trockenheits- resistenz
		gering		mittel		gut		
Nährstoffversorgung feucht (F), trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)			●	●	●	●	-
	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)		●				●	-
	Espe, Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)				●		●	X
	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)	○		●		●		
	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)			●	●	●	●	X
	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)	●	○	●	○			
	Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)				●		●	-
(x)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)			●	●	●	●	X
	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)			○	●	○	●	-
	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)				●		●	-
	Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)				●		●	X
(x)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)				●		●	X
	Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

* Erkenntnisse der Studie „Gehölzartenwahl im urbanen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels“

**h. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze (Sorten)
(siehe textliche Festsetzung § 4)**

Äpfel

Alkmene
Augustapfel
Boskoop
Celler Dickstiel
Gravensteiner
Berlepsch
Ingrid Marie
Jacob Lebel
Ontario
Uelzener Rambour
Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kaiser Wilhelm
Baumanns Renette
Goldparmäne
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünling
Bremer Doorapfel

Walnuss

Diverse Sorten

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin v. Paris
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Rote Dechantsbirne

Kirschen

Dolleseppler
Schneiders späte Knorpelkirsche
Schattenmorelle

Pflaumen, Renecloden, Mirabellen

Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancy Mirabelle
Ontariopflaume
Oullins Reneclode
Wangenheimer

i. Baugrund

Sofern im Zuge des Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, können Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort von dem NIBIS-Kartenserver abgerufen werden. Die o.g. Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

j. Militärische Luftfahrt (LV-Radaranlage Visselhövede/Jettieffflugkorridor)

Das Plangebiet befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede sowie in einem Jettieffflugkorridor.

Die B71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben seitens der Bundeswehr zugestimmt.

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

k. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

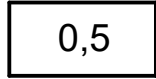


Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 6 BauNVO

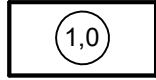
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



Geschoßflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO

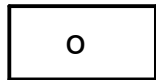


Zahl der Vollgeschosse

§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

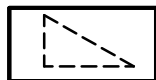
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Sichtdreiecksflächen, auf diesen Flächen sind jegliche sichtbehindernde Einrichtungen, bauliche Anlagen und Bewuchs ab einer Höhe von 0,80 m gemessen von der jeweils nächstliegenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude



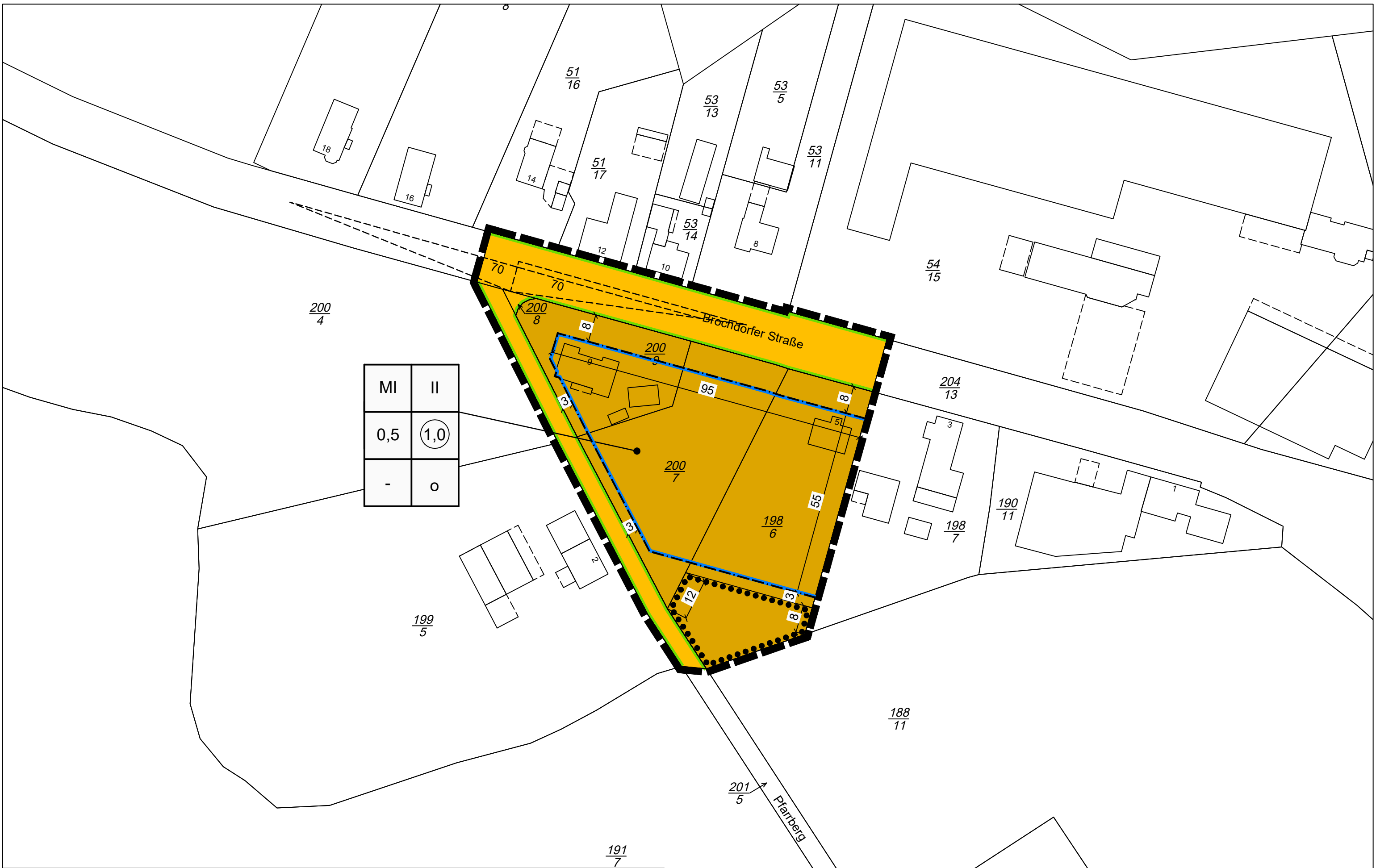
Flurstücksnummer




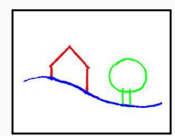
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 



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



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 7
"Pfarberg"
 OT Delmsen
 Gemeinde Neuenkirchen