

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 3
„Beim dicken Busch“**

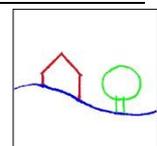
einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

-Satzungsexemplar-

M. 1:2.000 / 1:1.500

Stand 01/2022

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722-7188760 - Telefax 05722-7188761



I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Vergnügungsstätten,
 3. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO),
 4. Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen (Ausnahmen siehe Abs. 3 Nr. 3).
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3) können die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Tankstellen.
 3. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieser im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht (Annexhandel) und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Verkaufsfläche des Annexhandels sowie der Tankstelle darf hierbei höchstens 10 % der Gesamtfläche der gewerblichen Nutzfläche je Betrieb betragen, jedoch 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.
- (4) Festsetzungen zur Eigenschaft der in den GEE-Gebieten zulässigen Betriebe (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- a. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen werden in den Gewerbegebieten (GEE1/GEE2/GEE3) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräuschemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	$L_{EK, \text{tags}}$	$L_{EK, \text{nachts}}$
GEE 1	60	46
GEE 2	61	48
GEE 3	60	40

- b. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

- c. Die Beurteilungspegel von Anlagen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Lärm zu ermitteln.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den GEE-Gebieten (GEE1, GEE2, GEE3) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.
- (2) Gemäß § 31 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus
- a. immissionsschutzrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder
 - b. Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Antennen, usw.)

erforderlich sind.

Für die Ausnahmen wird die Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Höhenmaximums (m üNN) auf max. 3 m festgesetzt.

- (3) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

§ 3 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2 und GEE3) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind bauliche Anlagen aller Art einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.
- (2) Innerhalb der in Abs. (1) genannten Flächen können parallel zur Bundesstraße 71 bauordnungsrechtlich nicht-notwendigen Stellplätzen mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 5 Ableitung des Oberflächenwassers

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Das in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1, GEE2 und GEE3) auf den versiegelten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Regenrückhaltebecken) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und eine zentrale gedrosselte und dosierte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die nächste Vorflut derart vorzusehen, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes abgeleitet wird. Als Bemessung der Abflussdrosselung sind 4 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen. Von der Abfluss-Spende bis zu 5 l/s*ha kann seitens der Unteren Wasserbehörde auf Antrag ausnahmsweise abgewichen werden, wenn außerhalb des Plangebietes für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geeignete Flächen nachgewiesen werden (siehe Hinweis Nr. 12).
- (2) Die Errichtung von Anlagen zur Regenrückhaltung ist nur außerhalb der gem. § 9 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

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

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Eine forstrechtliche Bewirtschaftung der Fläche ist zulässig. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind 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.

§ 7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) *Maßnahmen für den Artenschutz - Beleuchtung (Teilplan 1)*

1. Innerhalb der festgesetzten GEE-Gebiete (GEE1, GEE2, GEE3) sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden.
2. Es sind Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel < 70°, Vermeidung von Streustrahlung in den Nachthimmel und in die Umgebung) zu verwenden.

(2) *Maßnahmen für den Artenschutz - CEF-Maßnahmen (Teilplan 2)*

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

1. *Goldammer*

- a. Innerhalb der mit einem (A) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als CEF-Maßnahme für die Goldammer die vorhandene Fläche als Altgrasstreifen bzw. halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Es hat eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) zu erfolgen.
- b. Die Fläche ist im zweijährigen Rhythmus, im zeitlich räumlichen Wechsel zu bewirtschaften. D.h. im ersten Jahr ist die erste Hälfte frühestens ab Mitte August zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen. Im folgenden Jahr ist mit der zweiten Hälfte zu verfahren wie zuvor mit der ersten Hälfte, die erste Hälfte bleibt dann ungemäht. Dieses Verfahren ist danach wechselnd fortzusetzen, so dass jede Hälfte immer alle zwei Jahre einmalig gemäht wird. Bei erkennbaren Fehlentwicklungen (z. B. Dominanzbestände von einzelnen Arten, starke Vergrasung, Artenverarmung) ist das Mahdregime in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis anzupassen.

2. *Feldlerche*

- a. Die mit einem (B) gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist die Fläche aus der Nutzung zu nehmen und eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) vorzunehmen.
- b. 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. 8 Wochen nach dem ersten). Die Mahd ist von innen nach außen oder von einer

Seite ausgehend durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Ein Absaugen des Mähgutes ist unzulässig.

- c. Ein Grünland- /Pflegeumbruch sowie eine Schlitz- oder Neuansaat ist unzulässig. Nach- oder Reparatursaat sind nur mit geeignetem Saatgut zulässig. Mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) sind nur bei Bedarf im Zeitraum von April bis August, bei ausreichend tragfähigem (trockenem) Boden und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zulässig.
- d. Eine Nutzungsaufgabe, die Anlage von Silagemieten sowie die Lagerung von sonstigen Materialien und Geräten auf der Fläche sind unzulässig.

3. *Unterhaltungsmaßnahme Uferrandstreifen*

Innerhalb der im Teilplan 2 festgesetzten und mit einem (C) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion für die Feldlerche innerhalb der mit einem (B) gekennzeichneten Fläche (siehe Nr. 2) der durch Gehölzanflug entstehende Bestand derart zu pflegen, dass sich maximal Gebüschstrukturen, jedoch keine Großbäume entwickeln. Einzelne höher aufwachsende Bäume sind entsprechend zu entfernen.

4. *Realisierungszeitpunkt*

Die unter Nr. 1 bis 3 beschriebenen Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung abschließend umzusetzen. Die Funktionalität der Maßnahmen zu Beginn der Baufeldfreiräumung ist nachzuweisen.

(3) *Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)*

Die im Teilplan 2 festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmen für den Artenschutz und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken und neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Beim dicken Busch“ (Teilplan 1) zugeordnet. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche sowie dem Vorhabenträger gesichert.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten maßgeblichen Außengeräuschpegel nach der DIN 4109 (Stand Januar 2018) auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luft-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß des Außenbauteils $R'_{w,ges}$		
		Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen	Büroräume und Ähnliches
-	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
I	≤ 55	35	30	30
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	36 bis 40	31 bis 35	30
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40	31 bis 35
V	71 bis 75	46 bis 50	41 bis 45	36 bis 40
VI	76 bis 80	> 50*	46 bis 50	41 bis 45
VII	> 80	> 50*	> 50*	> 45

*Hinweis: Bei gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßen von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Verhältnisse festzulegen.

- (2) Bei schutzbedürftigen Räumen die zum Schlafen genutzt werden können, ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.
- (3) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z.B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie oder auf andere Weise geringere maßgebliche Außengeräuschpegel an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.
- (4) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein separater Nachweis darüber zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der ansässigen Gewerbebetriebe eingehalten werden.

§ 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten und mit einem (a) und (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze mit der Herkunft aus Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.

Die Pflanzungen sind aus verpflanzten Sträuchern, mit Ballen, 60-100 cm Höhe (vStr, mB, 60-100), Bäumen 1. Ordnung als Hochstämme, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H., mDB) und aus Bäumen 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150) herzustellen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (Hinweis Nr. 10).

Die Pflanzung erfolgt 5-reihig versetzt mit Pflanzabständen von ca. 1,20 m zueinander. Der Reihenabstand beträgt 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind sporadisch versetzt, in Abständen von 25 m zueinander, Bäume 2. Ordnung alle 8 – 12 m, versetzt, in Gruppen von 3 Stk. anzupflanzen. Der Hinweis Nr. 13 (Pflanzschema) ist zu beachten. Die Pflanzungen der Bäume 1. und 2. Ordnung ersetzen jeweils einen Strauch innerhalb des Pflanzrasters. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz (Rahmeneingrünung) entwickeln kann.

- (2) Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist insgesamt die Anlage einer Notzufahrt für das gesamte Gewerbegebiet mit einer Breite von maximal 10 m zulässig. Der Hinweis Nr. 5 b ist zu berücksichtigen.
- (3) Innerhalb der im Teilplan 1 festgesetzten und mit einem (a*) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortangepasste Gräser und Kräuter anzusäen, um eine wiesenartige Saumstruktur zu entwickeln. Es hat eine Ansaat mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 1 (Nordwestdeutsches Tiefland) zu erfolgen. Extensive Pflege mit 2x Mahd im Jahr, erster Schnitt ab 10 - 15. Juni. Aufkommende Bäume und Sträucher sind zu entfernen.
- (4) Innerhalb der festgesetzten GEE-Gebiete (GEE1, GEE2, GEE3) ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm / Heister mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in, 1 m Höhe (3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 10.
- (5) Innerhalb der festgesetzten GEE-Gebiete (GEE1, GEE2, GEE3) ist je angefangene 5 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum einschl. Baumscheibe (mind. 6 m² in offener oder geschlossener Bauweise) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Die Pflanzqualität richtet sich nach Abs. (4). Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 10.
- (6) Bäume, die im Bereich von Stellplätzen gepflanzt werden, sind mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufastung) und mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, mB) zu pflanzen. Im Bereich von Verkehrsflächen ist ein wirksamer Anfahrtsschutz anzubringen.
- (7) Innerhalb der parallel zur Bundesstraße 71 festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind standortgerechte Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind in einem Abstand von 7,5 m zur Straßenverkehrsfläche sowie einem Abstand von 20 m zueinander als mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Gehölze mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufastung) und mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 10. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde ist eine abweichende Artenauswahl und Pflanzqualität zulässig.
- (8) Innerhalb der festgesetzten GEE-Gebiete (GEE1, GEE2, GEE3) sind als Ersatz für im Straßenrandbereich entfallende Einzelbäume insgesamt 5 Einzelbäumen anzupflanzen. Die Pflanzqualität richtet sich nach Abs. 4. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 10. Eine Anrechnung auf die Pflanzmaßnahmen gem. der Abs. (1) bis (7) ist nicht zulässig.
- (9) Die in Abs. (1) bis (8) festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen bzw. Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (10) Die zu pflanzenden Gehölze einschließlich der zu pflanzenden Einzelbäume sind durch einen geeigneten Verbisschutz (Wildschutzzaun, Einzelverbisschutz, mind. 1,60 m) wirkungsvoll zu schützen. Diese sind nach ca. 5 - 6 Jahren restlos zu entfernen. Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzflächen werden im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) getroffen.

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

- (1) 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. Es sind Gehölze mit mind. 2,20 m Stammhöhe (für spätere Aufastung) und mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm (3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der

Artenliste unter Hinweis Nr. 10. In Abstimmung mit der zuständigen Straßenbaubehörde ist eine abweichende Artenauswahl und Pflanzqualität zulässig.

- (2) Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 2 NBauO)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Teilplan 1 des Bebauungsplanes festgesetzten GEE-Gebiete (GEE1, GEE2, GEE3).

§ 2 Werbeanlagen

(1) Größe und Anbringungsort

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen an den Gebäuden wird auf 10 m² je Außenwand begrenzt. Ausnahmsweise können Hinweistafeln bis zu 1,0 m² auch auf anderen Grundstücken zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung auf einem der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten (zurückliegenden) Grundstücksteil geplant ist. Zulässig sind selbstleuchtende und nicht selbstleuchtende auf die Fassade aufzubringende Schriftzüge. In die Schriftzüge dürfen Warenzeichen, Sinnbilder oder Ähnliches einbezogen werden. Oberhalb der Trauflinie bzw. Attika sind Werbeanlagen unzulässig.

2. Innerhalb des Teilplanes 1 ist nur im GEE1-Gebiet die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 76 m ü. NHN als max. zweiseitige Werbeanlage und einer Ansichtsfläche von max. 10 m² je Ansichtsseite zulässig. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist im B-Plan durch Planzeichen festgesetzt.

(2) Beleuchtung

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzlichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Hierzu zählen u.a. Gegenlichtanlagen, Wendeanlagen, Leitlichtanlagen, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, Laseranlagen, Spacecanon, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt sowie Werbeanlagen mit bewegtem Licht.

§ 3 Farbgebung von Außenbauteilen

- (1) Für die Außenwände der baulichen Anlagen sind nur weiße, graue oder grüne Farbtöne zulässig.

RAL- Farbton Bezeichnung

1015	Hellelfenbein	7002	Olivgrau
6003	Olivgrün	7005	Mausgrau
6011	Resedagrün	7006	Beigegrü
6013	Schilfgrün	7008	Khakigrü
6018	Gelbgrün	7023	Betongrau
6021	Blassgrün	7033	Zementgrü
6024	Verkehrsgrün	7035	Lichtgrü
6025	Farngrün	7037	Staubgrü
6028	Kieferngrün		
----	„Lodengrün“		

Geringfügige, materialbedingte Abweichungen der o.g. Farben sind zulässig (z.B. Sichtbeton, untergeordnete Metallverkleidungen). Die Farben sind in gebrochenen (getrübt) / gedeckten (warme, gedämpfte) Farbtönen zu wählen.

- (2) Ausnahmen können zugelassen werden und gelten für Außenbauteile, deren Farbgebung auf technischen Erfordernissen basiert und für untergeordnete Bauteile.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung entspricht. Ein Zuwiderhandeln kann gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einem Bußgeld bis zu einer Höhe von z.Zt. 500.000 € geahndet werden.

III. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
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. 1802) geändert worden ist.
- *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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Oktober 2021 (Nds. GVBl. S. 700).
- *Niedersächsische 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).

2. Gutachten

- Zacharias Verkehrsplanungen: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet Nord in der Gemeinde Neuenkirchen. Hannover, 13.03.2019
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen. Lübeck, 12.04.2020
- AMT Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes in 29643 Neuenkirchen. Isernhagen, 18.06.2021
- BIOS: Faunistische Bestandserfassungen (Brutvögel, Amphibien, Reptilien) auf möglichen Gewerbegebietsflächen an der B71 in Neuenkirchen-Delmsen, Landkreis Heidekreis. Osterholz-Scharmbeck, Dezember 2019

- Dipl.-Ing. Ivo Niermann, Büro für Tierökologie und Landschaftsplanung:
Fledermausuntersuchung für die geplante Gewerbeentwicklung Neuenkirchen-Brochdorf -
Beitrag zum Gesamtgutachten. Laatzen, Februar 2020

3. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 3, „Beim dicken Busch“

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Beim dicken Busch“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

4. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Im Planbereich ist mit dem Auftreten von archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Hierfür sollten auf der betroffenen Fläche mit Hilfe eines Hydraulikbaggers mit flacher Grabenschaufel in Abstand von 10 m parallel verlaufende Prospektionsschnitte von 2 bis 3 m Breite angelegt werden, die bei Bedarf seitlich zu erweitern sind. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte sind mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.
- b. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür kann eine archäologische Grabungsfirma herangezogen werden, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: <https://www.uni-bamberg.de/?id=8806>
- c. Der Sachverständige stimmt das methodische Vorgehen mit der UDSchB und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Gebietsreferat Lüneburg, (NLD) ab. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantragt der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem NLD herstellt. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasst die Genehmigung (§ 10 Abs. 4 NDSchG).
- d. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg anzuzeigen.
- e. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der weiteren Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- f. Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

5. Hinweise zum Artenschutz

a. Baufeldfreimachung

1. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 30. September und dem 01. März (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. Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes, d.h. insbesondere das Abschieben von Oberboden oder andere größere Erdbewegungen, sind zum Schutz vorkommender Feldvögel (Bodenbrüter) außerhalb der Brutzeit dieser Arten, d.h. nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende Juni zulässig.

b. Erhalt von Einzelbäumen

Im südlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich in der Wegeparzelle Flst. 159 Einzelbäume einer Allee mit artenschutzrechtlicher Relevanz, die bei Anlage der Notzufahrt gem. § 9 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen sind. Die Notzufahrt ist, wenn möglich, zwischen den Einzelbäumen hindurchzuführen, um eine Beseitigung oder Beschädigung der Gehölze zu vermeiden. Ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis abzustimmen.

c. Hinweise zur Umsetzung von CEF Maßnahmen

1. Die Verwendung von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.
2. Die Maßnahmengrenze ist im Gelände zu kennzeichnen (z.B. durch einen Eichenspaltpfahl jeweils in der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke, maximal 60 cm. Höhe) und von der übrigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wirksam abzugrenzen.

d. Hinweise zur Beleuchtung von Flächen

Eine Beleuchtung der Flächen gem. §§ 9 und 10 der textlichen Festsetzungen in der Nachtzeit ist zu vermeiden. Eine Beleuchtung von Gebäudeteilen oder Parkplatzflächen der dem Wald (§ 6) sowie den Feldern zugewandten Seiten ist in der Dämmerung und in der Nacht zu unterlassen. Bevorzugt sind alle „unnötigen“ Beleuchtungen nachts zu unterlassen und die Beleuchtungen zusätzlich zur Nutzung der insektenfreundlichen Leuchtmittel zu dämmen oder, wenn möglich zusätzlich mit Bewegungsmeldern auszustatten, um z.B. die Beleuchtung für Schichtarbeiten zu gewährleisten (Fledermausschutz).

6. Hinweise zum Schutz der zu erhaltenden Einzelgehölze

- a. Die gem. § 10 Abs. 1 zum Erhalt festgesetzten Gehölze und die innerhalb der Fläche für Wald bestehenden Gehölze dürfen während der Bauphase im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden (z.B. durch Leitungsbau); sie sind während der Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau" bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Sofern vorhandene Gehölze im Zuge der Baumaßnahmen beschädigt werden, sind geeignete Pflegemaßnahmen zu ergreifen.
- b. Die in § 10 Abs. 1 genannten Einzelgehölze sind vor Beginn der Arbeiten zur Baufeldfreiräumung gem. der Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) in der Örtlichkeit durch entsprechend qualifiziertes Fachpersonal kenntlich abzugrenzen.

7. Umweltbaubegleitung

Für die Vermeidung von Konflikten zwischen Umwelt-/Naturschutz und dem Bauvorhaben, ist zur fachlichen Unterstützung eine Umweltbaubegleitung (UBB) während der gesamten Bautätigkeiten, einschließlich der bauvorbereitenden Maßnahmen, zur Gewährleistung einer funktionsgerechten Umsetzung der in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen getroffenen

landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-Maßnahmen und Berücksichtigung der sonstigen umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange vorzusehen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

8. Hinweise zum Bodenschutz

- a. Beeinträchtigungen für den Boden mit seinen natürlichen Bodenfunktionen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Boden- und Erdarbeiten sind unter Beachtung der DIN 19731, 18300 und 18915 durchzuführen. Die Vorgaben nach RAS-LP und der DIN 18920 sind zu berücksichtigen.
- b. Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und möglichst ortsnah wiederzuverwenden. Außerdem Berücksichtigung von Sicherheitsvorschriften gem. ELA (2013) zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren.
- c. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Weitere Hinweise zum Bodenschutz können der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden (vgl. Kapitel 6.2).

9. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die in den textlichen Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei der Gemeinde Neuenkirchen bereitgehalten.

10. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen §§ 9 und 10)

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel- kirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Trauben- eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Sträucher

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffen- hütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

11. Militärische Luftfahrt

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

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

Die B 71 gehört zum Militärstraßengrundnetz. Solange am Baukörper und der Tragfähigkeit der B 71 keine Änderungen vorgenommen werden, wird dem Vorhaben seitens der Bundeswehr zugestimmt.

12. Hinweise zur Ausnahmeregelung der Abfluss-Spende

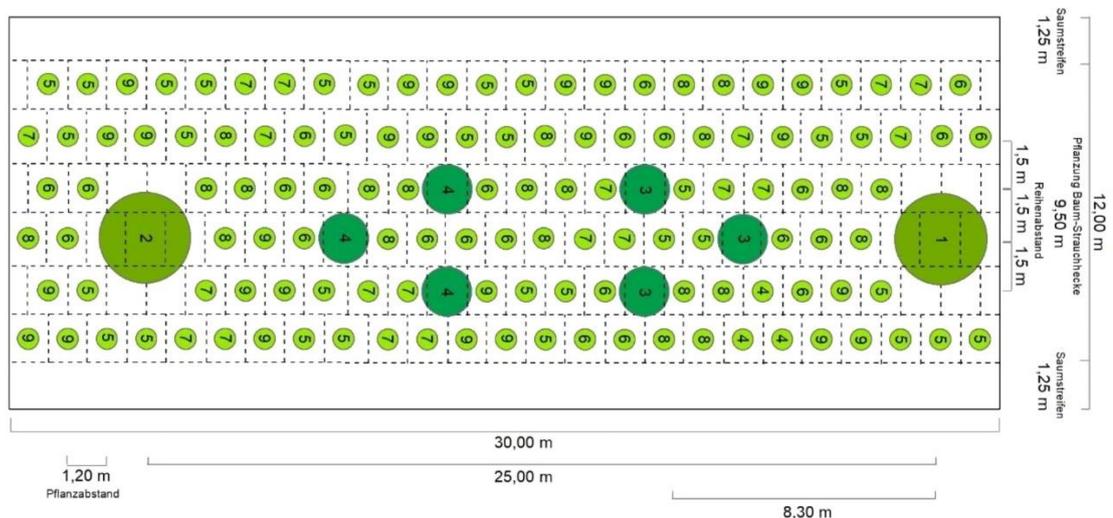
Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Sand Teil II“ ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, in das auch das aus dem Teilplan 1 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch“ anfallende Oberflächenwasser mit einer Abfluss-Spende bis zu 5 l/s*ha eingeleitet werden soll. Für den Zeitraum vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Am Sand Teil II“ und Fertigstellung des geplanten Regenrückhaltebeckens auf den Flst. 246/32 und 247/32, Flur 2, Gemarkung Delmsen ist für die Oberflächenentwässerung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Beim dicken Busch“ ein Erlaubnisantrag für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit hydraulischem Nachweis des Vorfluters, in den eingeleitet wird, bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis zu stellen.

Von dem auf dem Flst. 246/32 und 247/32, Flur 2, Gemarkung Delmsen, geplanten Regenrückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Ableitung an die nächste Vorflut. Als Bemessung der Abfluss-Spende sind 2,6 l/s*ha für ein 5-jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

Ein konkretes Konzept zur Oberflächenentwässerung ist dem Landkreis Heidekreis (insbesondere Fachbereiche Wasserwirtschaft und Naturschutz) vorzulegen.

13. Hinweise zu Gehölzanpflanzungen – Pflanzschema

(zu § 9 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen)





14. Hinweise zur Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 3.200 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Die Löschwasserhydranten auf öffentlichen Flächen sind in Abständen von 80 m bis 100 m erforderlich. Es sind Überflurhydranten zu verwenden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind ggf. erforderliche zusätzliche Löschwasserentnahmestellen, wie z.B. Zisternen und Erdtanks, vorzuhalten.

15. Realisierung Pflanzgebot

Bei Nichtrealisierung der unter § 9 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken kann die Gemeinde gem. § 178 BauGB den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

16. Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 66 Abs. 5 NBauO sind Abweichungen (Ausnahmen) von den örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 und 2 NBauO nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig.

17. Errichtung von Einfriedungen im Bereich der Gehölzanzpflanzungen

Dauerhafte Einzäunungen sollten nach Möglichkeit nur auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite der Eingrünungen errichtet werden (Zugängigkeit für Fauna).

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

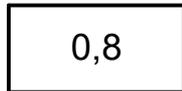


eingeschränktes Gewerbegebiet
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 8 BauNVO

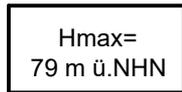
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

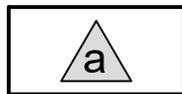


Hmax = maximale Gebäudehöhe in m ü.NHN
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



abweichende Bauweise, im Sinne einer
offenen Bauweise; ohne Begrenzung der
Gebäuelänge
(siehe textl. Festsetzungen § 3)

§ 22 BauNVO



Baugrenze

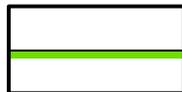
§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

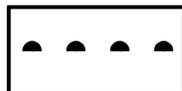
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



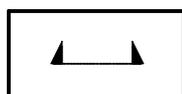
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsbereich

FLÄCHEN FÜR WALD

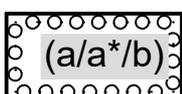
§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



Fläche für Wald
(siehe textl. Festsetzungen § 6)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe textl. Festsetzungen § 9)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Baumverlust



Baum zum Erhalt
(siehe textl. Festsetzungen § 10)

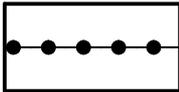
§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



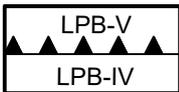
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



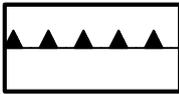
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



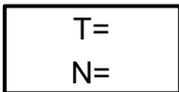
Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche
(siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



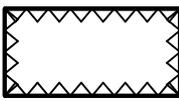
Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die
Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen
Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



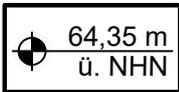
max. Schall-Emissionskontingente [dB(A) m²]
T= Tag, N= Nacht (siehe textl. Festsetzungen § 1(5))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung
freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 9 FStrG)
(siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung
der Gebäudehöhe

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{172}{1}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

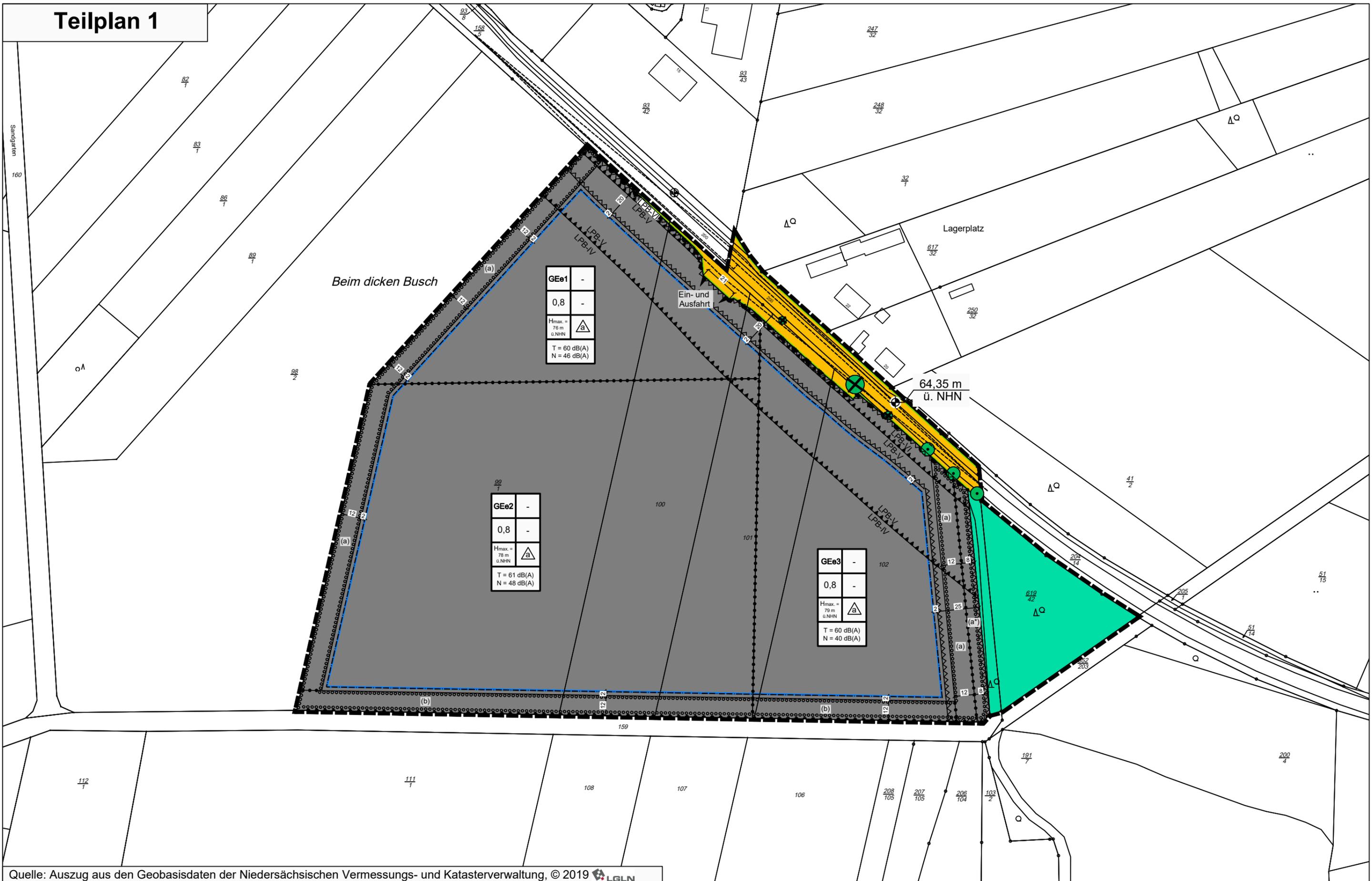


Bemaßung



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.

Teilplan 1



Beim dicken Busch

Ein- und Ausfahrt

64,35 m
ü. NHN

GEE1	-
0,8	-
H _{max.} = 78 m ü. NHN	△
T = 60 dB(A)	
N = 46 dB(A)	

GEE2	-
0,8	-
H _{max.} = 78 m ü. NHN	△
T = 61 dB(A)	
N = 48 dB(A)	

GEE3	-
0,8	-
H _{max.} = 79 m ü. NHN	△
T = 60 dB(A)	
N = 40 dB(A)	

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

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



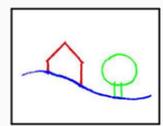
Maßstab 1 : 2.000

Bebauungsplan Nr. 3
"Beim dicken Busch"
einschl. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Brochdorf
Gemeinde Neuenkirchen
- Teilplan 1 -

Teilplan 2



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021 



Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761



Maßstab 1 : 1.500

Bebauungsplan Nr. 3
"Beim dicken Busch"
einschl. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung
Brochdorf
Gemeinde Neuenkirchen
- Teilplan 2 -