

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 8  
„Am Sand Teil II“  
Ortsteil Delmsen  
einschl. örtlicher Bauvorschriften**

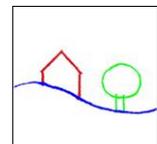
**-Entwurf-**

**M. 1:2.000**

**Stand 03/2022**

---

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



## Entwurf

### 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/GEE3\*, GEE4) 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,
  3. Tankstellen.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3/GEE3\*, GEE4) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und gem. § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht zulässig:
1. Vergnügungsstätten (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO),
  2. 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),
  3. Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsnutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO – siehe Ausnahmen Abs. 3 Nr. 3).
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3/GEE3\*, GEE4) 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. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  3. der Verkauf von Waren an Endverbraucher, 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 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- (4) Festsetzungen zur Eigenschaft der in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE1, GEE2, GEE3/GEE3\*, GEE4) 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/GEE3\*, GEE4) 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	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
GEE 1	60	50
GEE 2	60	45
GEE 3/GEE 3*	62	47
GEE 4	62	49

- 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. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in den GEE-Gebieten (GEE1 bis GEE4) 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. aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Antennen, usw.)

erforderlich sind. Für die Ausnahmen wird die Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzung (m üNN) auf max. 3 m festgesetzt.

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

## **§ 3 Abweichende Bauweise**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3/GEE3\*, GEE4) 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 Flächen gem. Abs. 1 und der im Bebauungsplan festgesetzten Baubeschränkungszone ist die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmen können mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zugelassen werden.
- (3) Innerhalb der in Abs. 1 genannten Flächen können bauordnungsrechtlich nicht-notwendige Stellplätze mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers ausnahmsweise zugelassen werden.

## **§ 5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- (1) Das innerhalb des Plangebietes auf den versiegelten Flächen anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist an das innerhalb der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zu realisierende Regenrückhaltebecken abzuleiten.
- (2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) ist die Errichtung eines naturnahen Beckens zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers mit variierenden Böschungsneigungen und die für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wege und baulichen Anlagen zulässig. Die Bemessung erfolgt nach DWA-A 138. Es ist eine rechnerische Abflussmenge von 2,6 l/(s\*ha) für ein 10-jähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Die Einfriedung der Fläche ist zulässig.

**§ 6 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*

1. Anbringung von Nisthilfen (Mäusebussard) - CEF-Maßnahme

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (A2) und (D) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist jeweils eine Nisthilfe für den Mäusebussard (Weidenkorb von 70 cm Durchmesser) in den zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Der genaue Anbringungsort der Nisthilfe ist von einem Fachgutachter vor Ort zu bestimmen und die Nisthilfe ist einmal jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. Die Nisthilfe ist für einen Zeitraum von 30 Jahren funktionsfähig zu halten und bei Verlust des Anbringungsortes zu ersetzen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Baufeldfreiräumung anzubringen.

2. Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen

Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3/GEe3\*, GEe4) und öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Werbeanlagen, Grünflächen und der Außenflächen im Bereich von baulichen Anlagen die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Beleuchtungen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin),
- Verwendung eines Leuchtentyps mit Richtcharakteristik, es sind nur Lampen mit nach unten bzw. auf die Fassade gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum nicht ausgeleuchtet wird,
- Eine Anstrahlung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 8 sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. Abs. 2 ist unzulässig.

(2) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1 bis A5 und D)*

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (A1) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche wie folgt anzulegen:

- a. Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung mit hohem Kräuteranteil aus der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“.
- b. Erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend mit geeignetem Gerät. Eine zweite Mahd ist frühestens in einem Abstand von mind. 8 Wochen zur ersten Mahd zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.
- c. Ein Grünland- /Pflegeumbruch sowie eine Schlitz- oder Neuansaat ist unzulässig. Nach- oder Reparatursaaten sind nur mit einer Regiosaatgutmischung mit hohem Kräuteranteil aus der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zulässig.
- d. Mechanische Pflegearbeiten (z. B. Walzen, Schleppen, Striegeln) sind zwischen dem 01. März und dem 15. Juni unzulässig.
- e. Eine Nutzungsaufgabe, das Einebnen von Bodenrelief, die Anlage von Silagemieten sowie die Lagerung von sonstigen Materialien und Geräten auf der Fläche sind unzulässig.

2. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (A2) und (A4) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Strukturen zu erhalten und wie folgt zu entwickeln:
  - a. Das bestehende extensive Grünland ist durch eine zweischürige Mahd zu bewirtschaften. Erste Mahd frühestens ab dem 15. Juni von innen nach außen oder von einer Seite ausgehend mit geeignetem Gerät. Eine zweite Mahd ist frühestens in einem Abstand von mind. 8 Wochen zur ersten Mahd zulässig. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.
  - b. Für Nach- und Neuansaat ist eine standortgerechte Regiosaatgutmischung aus der Herkunftsregion 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.
  - c. Das Feldgehölz, die Baumhecke und das Gewässer (§ 30 Biotop) sind in ihrer Größe, Ausdehnung und Qualität zu erhalten und die Gehölze bei Verlust durch Gehölze gebietseigener Herkunft (Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten sind Nr. 3 c zu entnehmen.
  - d. Die Fläche westlich des Feldgehölzes ist als extensives Grünland mit den oben genannten Auflagen zu entwickeln.
3. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (A3) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine standortgerechte Strauch-Baumhecke wie folgt zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
  - a. Die Pflanzung hat dreireihig auf einer Breite von rd. 6 m mit Pflanzabständen von 1,20 m und Reihenabständen von 1,50 m zu erfolgen (siehe Pflanzschema unter Hinweis Nr. 11, entsprechend um die 3 einfassenden Strauchreihen verringert). Die Anlage der Pflanzreihen hat versetzt zu erfolgen: Bäume 1. Ordnung alle 25 m, sporadisch versetzt, Bäume 2. Ordnung alle 8-12 m, versetzt, in Gruppen von 3 Stück, Pflanzung der Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb des Rasters der Strauchpflanzung, jeweils einen Strauch ersetzend.
  - b. Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft zulässig, daher sind nachweislich Gehölze mit der Herkunft aus Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
  - c. Es sind folgende Gehölzqualitäten zu verwenden:  
Verpflanzte Sträucher, möglichst mit Ballen, 60-100 cm Höhe (vStr, mB, 60-100),  
Bäume 1. Ordnung als Hochstämme, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H., mDB),  
Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150)
  - d. Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss 5 bis 6 Jahre mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) einzuzäunen.
4. Innerhalb der mit (A4) gekennzeichneten Fläche ist das vorhandene Bodendenkmal „Hügelgrab“ zu erhalten. Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung der Fläche sind mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.
5. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (A5) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der vorhandene Erdwall durch die Anlage bzw. die Erweiterung von Strauchhecken wie folgt zu begrünen:
  - a. Auf dem Erdwall ist eine Strauchpflanzung in 5 Reihen zu realisieren. Auf der Wallkrone ist eine Reihe Sträucher vorzusehen, die Pflanzung erfolgt in Reihe versetzt mit Pflanzabständen von ca. 1,50 m. Auf den Böschungsseiten sind jeweils 2-reihige Strauchpflanzungen vorzusehen, mit einem verringerten Pflanzabstand von 1,20 m in versetzten Reihen.

- b. Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind ausschließlich Gehölze gebietseigener Herkunft, nachweislich Gehölze mit der Herkunft aus Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden (gem. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).
  - c. Angabe zu Gehölzqualitäten:  
Verpflanzte Sträucher, möglichst mit Ballen, 60-100 cm Höhe (vStr, mB, 60-100). Die Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Sträucher ist gleichwertig zu ersetzen.
  - d. Die Anpflanzungen sind zum Schutz vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens nach 5-6 Jahren zu entfernen.
6. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (D) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzqualitäten sind Nr. 3 c zu entnehmen.
7. Realisierungszeitpunkt
- Die unter Nr. 1 bis 5 genannten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der öffentlichen Erschließungsarbeiten zu realisieren.
8. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
- Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A1 bis A5 und D - 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. 8 „Am Sand Teil II“ zugeordnet. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen auf den nicht gemeindeeigenen Flächen werden in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und den Eigentümern der Flst. 617/32 und 33/4, Flur 2, Gemarkung Delmsen, gesichert.
- (3) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B)*
1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (B) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Obstbaumwiese wie folgt zu entwickeln:
    - a. Es sind 80 Obstbäume (als Hochstamm) mit Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
    - b. Die Bäume sind versetzt in lockerer Anordnung zu pflanzen, es sind standortgerechte Sorten zu verwenden (ca. 80 % Apfelsorten, s. Artenliste Hinweis Nr. 8).
    - c. Die Gehölzpflanzung ist regelmäßig zu kontrollieren und bei Bedarf zum Erhalt der Bäume zu pflegen. Totholzanteile im Bestand sind zu belassen. Für die Pflegemaßnahmen gilt die Biotopschutzzeit vom 01. März bis zum 30. September in der diese Arbeiten nicht bzw. nur mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden dürfen (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).
    - d. Die Pflanzung ist zum Schutz vor Verbiss für 5-6 Jahre mit einem Wildschutzzaun von mind. 1,60 m Höhe zu versehen.
    - e. Die Unternutzung der Streuobstwiese hat als ein- bis zweischüriges, extensives Grünland unter Beachtung der unter Abs. 2 Nr. 1 aufgeführten Bewirtschaftungsauflagen zu erfolgen.

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

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B - Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft) sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken und neu entstandenen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 „Am Sand“ zugeordnet. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Neuenkirchen und dem Eigentümer des Flst. 617/32, Flur 2, Gemarkung Delmsen, gesichert.

(4) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (C1 bis C3)*

1. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (C1) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche entsprechend der Maßgaben unter Abs. 2 Nr. 1 anzulegen.
2. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (C2) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Obstbaumwiese entsprechend der Maßgaben unter Abs. 3 mit Pflanzabständen von 15 m zu entwickeln.
3. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (C3) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine standortgerechte Strauch-Baumhecke entsprechend der Maßgaben unter Abs. 2 Nr. 3 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Realisierungszeitpunkt

Die unter Nr. 1 bis 3 genannten Maßnahmen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der öffentlichen Erschließungsarbeiten zu realisieren.

5. Verbleibender Kompensationspool

Aus den Festsetzungen der Nr. 1 bis 3 ergibt sich in Bezug auf die planerisch vorbereiteten Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 8 „Am Sand Teil II“ ein Kompensationsüberschuss von 24.461 Wertpunkten. Dieser kann zum Ausgleich bei nachfolgenden Bauleitplanungen beansprucht werden.

**§ 7 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten maßgeblichen Außengeräuschpegel nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luft-Schalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- (2) Außenwohnbereiche von Betriebswohnungen sind in dem GEE3\*-Gebiet nur dann zulässig, wenn sie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien, Wintergärten) geschützt werden.
- (3) Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.

- (4) Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den oben genannten Festsetzungen können zugelassen werden, 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.
- (5) 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.

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

- (1) Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) 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.
- a. 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. 7).
- b. 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. 11 (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 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist die Anlage von einer Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 10 m zulässig.
- (3) Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3/GEe3\*, GEe4 ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Baum gebietseigener Herkunft (Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“) 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. 7.
- (4) Innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3/GEe3\*, GEe4 ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen als gliederndes Element ein Laubbaum gebietseigener Herkunft (Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“) einschl. Baumscheibe (mind. 6 m<sup>2</sup> 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. 3. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 7.
- (5) 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 Anfahrtschutz anzubringen.
- (6) Innerhalb der festgesetzten Flächen 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 Bäume und Sträucher zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher gebietseigener Herkunft (Gebiet 1:

„Nordwestdeutsches Tiefland“) zu ersetzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach den Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen (siehe Hinweis Nr. 7). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 - 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.

- (7) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher gebietseigener Herkunft (Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu ergänzen. Bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Dabei richtet sich die Artenwahl nach Angaben der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen (siehe Hinweis Nr. 7). Die Pflanzungen sind aus heimischen, 2 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 - 100 cm herzustellen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Heister mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen.
- (8) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) sind die vorhandenen Baum- und Strauchbestände zu pflegen, zu erhalten und durch Pflanzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 derart zu ergänzen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Pflanzungen und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige durch Pflanzungen standortgerechter Bäume und Sträucher gebietseigener Herkunft (Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu ersetzen.
- (9) Innerhalb der mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) ist die Erstellung eines Erdwalles zulässig, wenn dieser eine Höhe von mind. 1,50 m aufweist und auf voller Breite mit freiwachsenden Strauchhecken gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 begrünt wird. Eine Neumodellierung vorhandener Erdwälle nach erfolgter Bepflanzung ist, mit Ausnahme von Unterhaltungsmaßnahmen, unzulässig, die Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter Sträucher gebietseigener Herkunft (Gebiet 1: „Nordwestdeutsches Tiefland“) zu ersetzen.
- (10) Die in Abs. 1, 3, 7 bis 9 festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (11) Die in Abs. 4 festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Durchgrünung Stellplätze) sind mit dem Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.
- (12) 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 5 - 6 Jahren restlos zu entfernen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe1, GEe2, GEe3/GEe3\*, GEe4).

### **§ 2 Werbeanlagen**

#### **(1) Größe und Anbringungsort**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Größe der freistehenden und an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen wird auf 10 m<sup>2</sup> je Ansichtsfläche (bei frei stehenden Anlagen) und je Außenwand (bei Gebäuden) begrenzt. Ausnahmsweise können Hinweistafeln bis zu 1,0 m<sup>2</sup> 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. Werbepylone sind unzulässig.

#### **(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 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 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739).

#### 2. Gutachten

- Zacharias Verkehrsplanungen – Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet Nord in der Gemeinde Neuenkirchen, Hannover, 13.03.2019
- 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
- Rudolf Frhr. V. Ulmenstein, Privat-Forstoberrat – öbv. Forstsachverständiger: Gutachten - Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche gem. Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG. RdErl. d. ML. v. 05.11.2016 zur Ermittlung des Kompensationsfaktors“, Stellichte, 14.03.2021

#### 3. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Im betroffenen Gebiet befinden sich zahlreiche oberirdisch nicht mehr erkennbare Grabhügel. Es wird empfohlen, die Planungen so anzupassen, dass diese Bereiche in den Planungen ausgespart werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist in diesen Bereichen eine vollständige Ausgrabung erforderlich, um mögliche Grabhügelreste im Boden zu dokumentieren. Auf die Ausführungen zu c) wird hingewiesen.
- b. Innerhalb der festgesetzten und mit (A4) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20

BauGB) befindet sich ein Bodendenkmal in Form eines Hügelgrabes. Der Standort ist entsprechend gekennzeichnet.

- c. Zusätzlich sind aufgrund der großen Anzahl an Grabhügeln weitere, oberirdisch nicht erkennbare Bodenstrukturen zu vermuten. 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.
- d. 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>
- e. 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).
- f. Die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der UDSchB und dem NLD, Gebietsreferat Lüneburg anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der weiteren Arbeiten durchgeführt werden.
- g. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- h. 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.

#### **4. Hinweise zum Artenschutz**

- a. **Baufeldfreiräumung**
  - Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 01. Februar (außerhalb der Brutzeit des Mäusebussards) 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. Des Weiteren sind längere Unterbrechungen der Bautätigkeiten während der Vogelbrutzeiten zu vermeiden, um eine (Wieder-) Besiedlung des Baufelds zu verhindern.
  - Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung und Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume und Abriss

der Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zur Prüfung vorzulegen.

- Festgestellte geeignete Strukturen (Höhlungen, Stammrisse, Faulstellen o.Ä.) sind durch einen Fachgutachter mit geeignetem Gerät (Endoskop) hinsichtlich Quartiernutzung zu untersuchen. Werden Quartiere bzw. Fledermäuse festgestellt, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Heidekreis und dem Fachgutachter das weitere Vorgehen abzustimmen (z.B. Einwegverschluss am Eingang, elementweises Fällen, Entnahme und Absetzen in Überwinterungskästen oder „Abwarten“).
- Für den Verlust von Quartieren sind im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis ggf. geeignete Ersatzquartiere (Fledermauskästen) anzubringen, um dem durch den Wegfall von Quartierbäumen entstehenden möglichen Defizit an Fledermausquartieren in der Umgebung entgegenzuwirken.
- Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder Abriss eines Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

b. Umweltbaubegleitung

Für die Vermeidung von Konflikten zwischen Umwelt-/Naturschutz und dem Bauvorhaben ist zur fachlichen Unterstützung eine Umweltbaubegleitung (UBB) während der Erschließungsarbeiten für den Bereich der Gewerbegebiete auf den Flächen der Gemeinde Neuenkirchen zur Gewährleistung einer funktionsgerechten Umsetzung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Vermeidungsmaßnahmen und Berücksichtigung der sonstigen umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange vorzusehen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

## 5. 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. Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren.
- c. 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
- d. Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf allen verbleibenden temporären Bauflächen wieder einzubringen (Wiederanddeckung). Er ist, insofern keine Versiegelung erfolgt, nach Abschluss der Bauarbeiten zu rekultivieren.
- e. Baustelleneinrichtungsflächen sind auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld bzw. in zukünftig versiegelten Bereichen anzulegen.

- f. Der Einbau von Ersatzbaustoffen, im Zuge der Erschließungsarbeiten und der Errichtung der Gebäude, sowie Straßen und Plätze hat unter den Vorgaben der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall Mitteilung 20 (LAGA M20) in Verbindung mit den entsprechenden „Technischen Regeln“ zu erfolgen. Insbesondere ist hier auf den Abstand zum höchstmöglichen Grundwasserstand zu achten. Vereinzelt kann der Abstand ohne besondere Vorkehrungen hier nicht eingehalten werden.
- g. Boden, der keiner Verwertung im Plangebiet zugeführt wird, ist auf die Parameter der LAGA M20 für den unspezifischen Verdacht im Feststoff und Eluat zu untersuchen.
- h. Baubedingte Beeinträchtigungen vorhandener Gehölze, wie Schädigungen des Stammes, der Krone sowie des Wurzelbereiches durch Befahren, Abstellen von Maschinen oder Zwischenlagerung von Baumaterialien, sind zu vermeiden. Grundsätzlich. Die zur Eingrünung vorgesehenen Bereiche mit Pflanzbindung an den östlichen, südlichen sowie westlichen Randbereichen sind soweit möglich vor Beginn der Baumaßnahmen vom Baufeld abzugrenzen / auszuzäunen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen.

## 6. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

## 7. Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen (siehe textliche Festsetzungen §§ 6 und 8)

### 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>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<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>	Pfaffenhütchen
<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

## 8. Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze (siehe textliche Festsetzungen §§ 6 und 8)

### Äpfel

Krügers Dickstiel  
Danziger Kantapfel  
Kaiser Wilhelm  
Baumanns Renette  
Goldparmäne  
Kasseler Renette  
Adersleber Calvill  
Finkenwerder Herbstprinz  
Halberstädter Jungfernapfel  
Schöner von Nordhausen

### Birnen

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





## 12. 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.

## 13. Realisierung Pflanzgebot und Kompensationsmaßnahmen

- a. Bei Nichtrealisierung der unter § 8 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.
- b. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B) sind bereits dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Am Sand“ und den auf dessen Grundlage zulässigen Baumaßnahmen zugeordnet. Eine Festsetzung eines Realisierungszeitpunktes im Bebauungsplan Nr. 8 erfolgt daher nicht. Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des bereits vorliegenden städtebaulichen Vertrages.

## 14. Hinweise zur Pflege der Kompensationsmaßnahmen gem. § 6 Abs. 2

- a. Auf den Einsatz von Pestiziden, Mineraldünger und Gülle ist zu verzichten, eine Erhaltungsdüngung kann in Abstimmung mit der UNB vorgenommen werden.
- b. Die Lagerung von Materialien, Bauschutt oder Erdaushub ist unzulässig.
- c. Die Pflege der Obstbäume beinhaltet u.a. Pflege- und Instandhaltungsschnitte (Entfernen von Wassersprossen, Einkürzen schwacher Triebe, Kronenerhaltungsschnitte etc.).

**15. Hinweise zum Immissionsschutz**  
(zu § 7 der textlichen Festsetzungen)

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“

Die für die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in der nachfolgenden Tabelle rot umrandet.

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.

**16. Hinweise zur Errichtung von Kleinwindanlagen in den GEE-Gebieten**

Bei einer Errichtung von Kleinwindenergieanlagen im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE1, GEE2, GEE3/GEE3\*, GEE4), für die gem. § 60 NBauO keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist vorab eine artenschutzrechtliche Prüfung zu den Auswirkungen einer solchen Anlage durchzuführen.

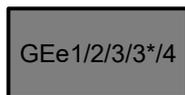
**17. Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG) – Fläche für Wald (Ersatzaufforstung)**

Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Wald erfolgt die Kompensation des durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Ersatzaufforstungsbedarfs von 3.228 m<sup>2</sup>. Hier wird ein Waldbestand von 3.300 m<sup>2</sup> angelegt, der sich an dem Biotoptypen „Bodensaure Eichenmischwald“ (WQ) orientiert.

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



eingeschränktes Gewerbegebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 8 BauNVO

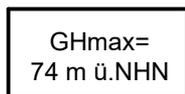
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

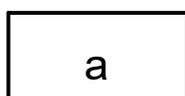


GHmax = maximale Gesamthöhe in m ü.NHN  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 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



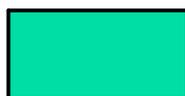
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Ein- und Ausfahrtsbereich

## FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB



Fläche für Wald

## WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSER- SCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft  
und die Regelung des Wasserabflusses  
(Regenrückhaltebecken)  
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

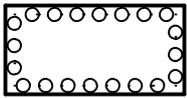
# FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



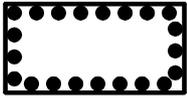
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen § 6)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



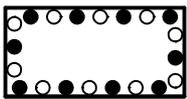
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 8)

§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

## DENKMALSCHUTZ

§ 9 (6) BauGB



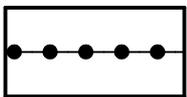
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (siehe textl. Festsetzungen § 6) - Bodendenkmal

## SONSTIGE PLANZEICHEN



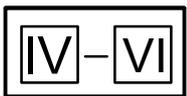
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



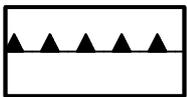
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§ 16 (5) BauNVO



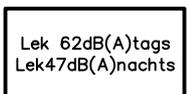
Bezeichnung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



Abgrenzung der Teilflächen für Lärmpegelbereiche, die Abgrenzung richtet sich nach dem schalltechnischen Gutachten (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



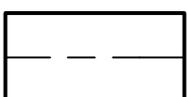
max. Schall-Emissionskontingente [dB(A) m<sup>2</sup>] (siehe textl. Festsetzungen § 1(4))

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB



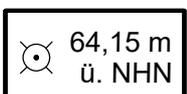
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone gem. § 9 FStrG) (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB



Baubeschränkungszone 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



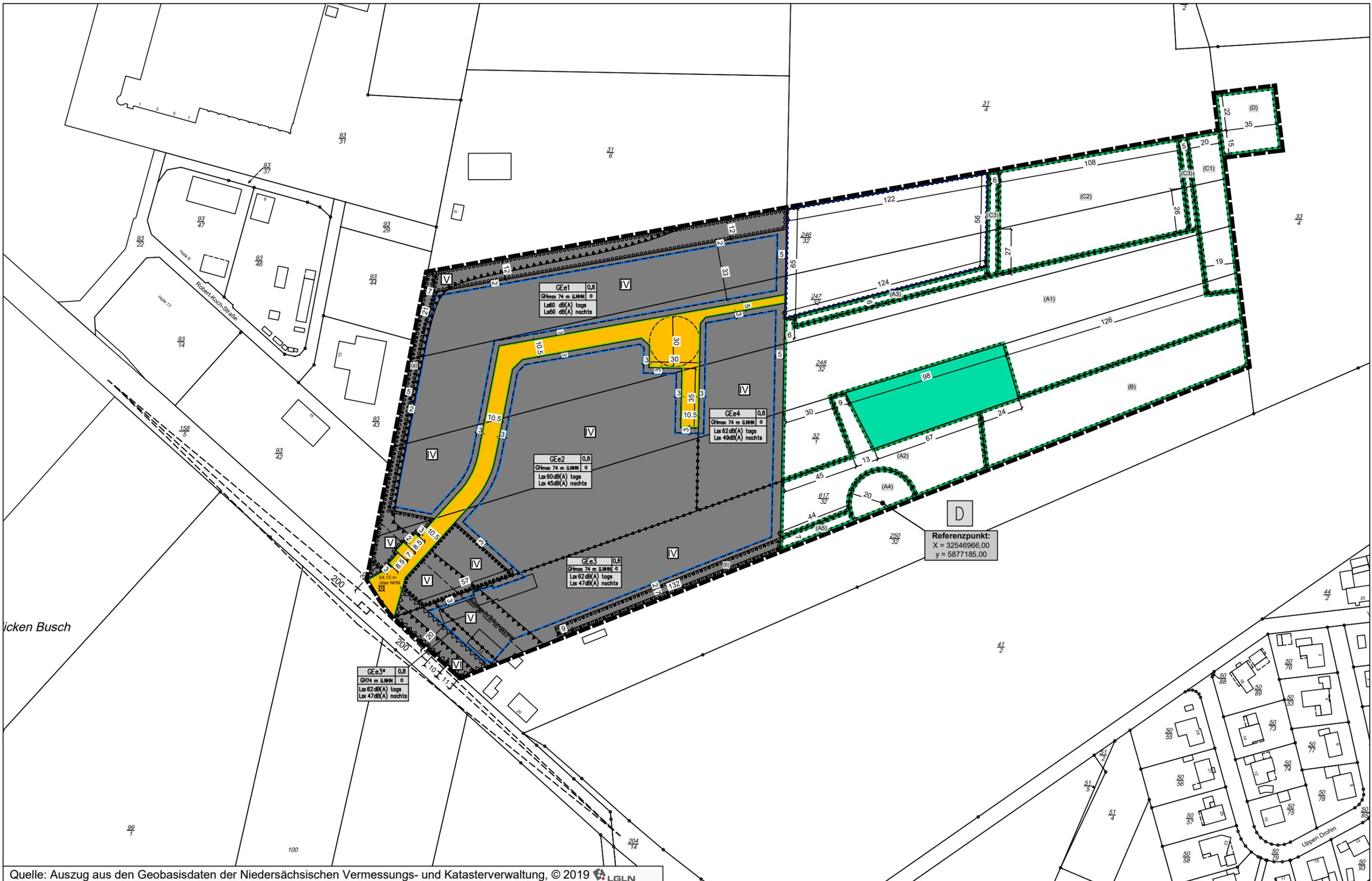
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



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.



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

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



Maßstab 1 : 2.000

**Bebauungsplan Nr. 8**  
**"Am Sand Teil II"**  
**Ortsteil Delmsen**  
einschl. örtlichen Bauvorschriften  
**Gemeinde Neuenkirchen**