

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 30.05.2000



Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 18.02.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenkirchen, den 30.05.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung, Flur
Maßstab: 1 : 1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.07.2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übergangszeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist nachfolgend festgelegt:
Sulzungen, 04. Juli 2000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Sulzungen - Katasteramt Sulzungen

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 wurde ausgearbeitet von der NWP-Planungsgesellschaft, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 30.05.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 21.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Entwurf der Begründung haben vom 03.04.2000 bis einschl. 02.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neuenkirchen, den 30.05.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 8 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenkirchen, den 30.05.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 durch die Gemeinde Neuenkirchen ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am 24.06.2000 rechtsverbindlich geworden.

Neuenkirchen, den 24.06.2000

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 25.07.2001

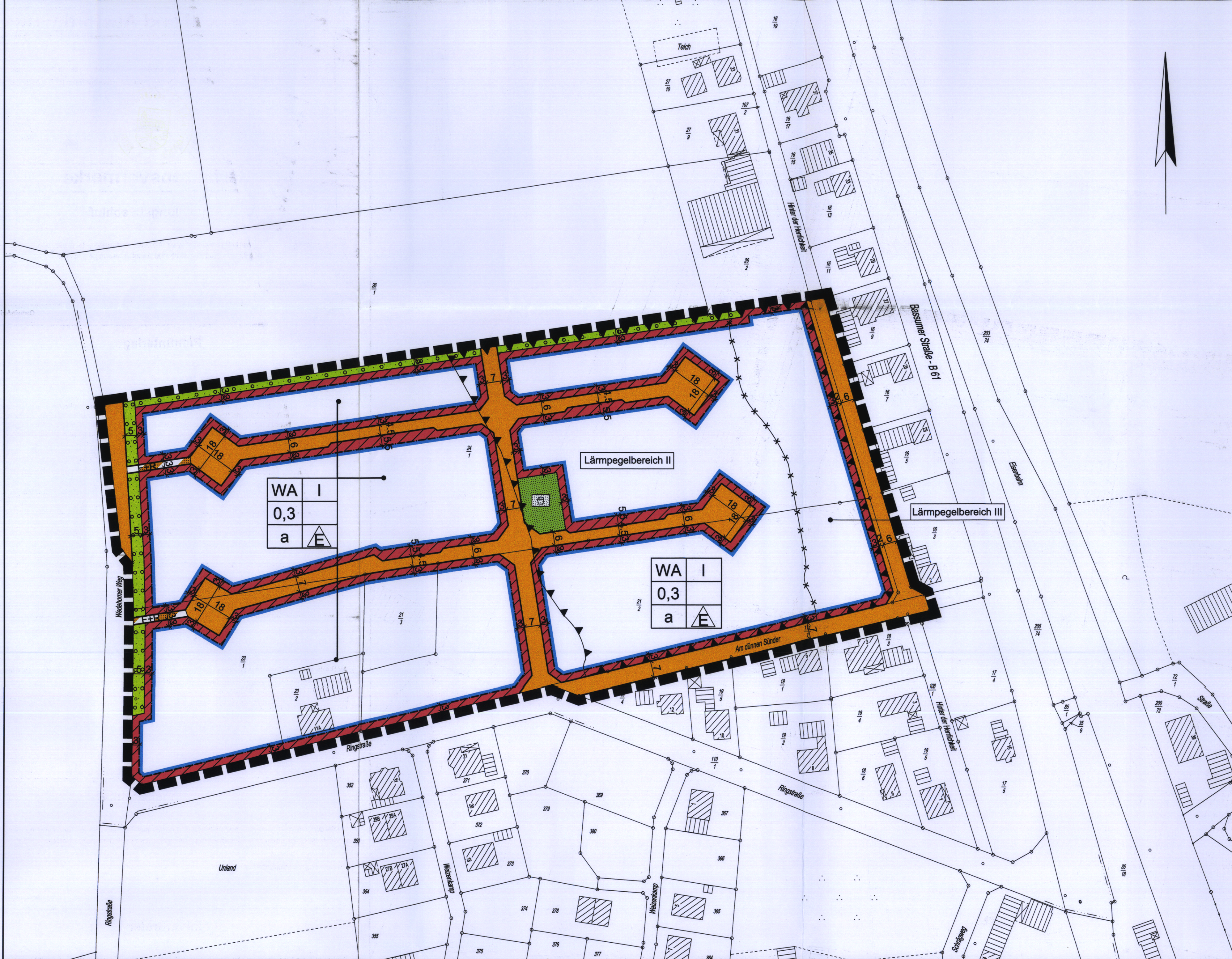
Bürgermeister
Gemeindedirektor

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den 25.07.2001

Bürgermeister
Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
F+R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Kinderspielfeld

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Lärmpegelbereich II Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 35 dB
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Ausnahmen**
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.
- Wohneinheiten**
Im gesamten Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden höchstens zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze (Vorgartenbereiche) sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.
- Bauweise**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 15,00 m pro Gebäude.
- Grundstückszufahrten**
Je Grundstück ist eine Zu-/Abfahrt mit einer max. Breite von 4,00 m zulässig.
- Gebäudehöhe**
Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird eine Höhe von 9,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude).
- Bauwich**
Der Bauwich der Grundstücke ist jeweils auf einer Grundstücksseite von baulichen Anlagen als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO freizuhalten.
- Grundstückgröße**
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB dürfen die Grundstücke eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten.
- Grünordnerische Festsetzungen**
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen. Als Pflanzware sind Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. o. B. und Bäume mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu verwenden. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
(2) Pro angefangene 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum entsprechend der Artenliste in der Begründung vorzunehmen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- Immissionsschutz**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind im gekennzeichneten Bereich für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w, res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R' w, res = 35 dB
Im Lärmpegelbereich III des Allgemeinen Wohngebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten zu ermöglichen.

11. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Flurstück 185/1 der Flur 4 der Gemeinde Neuenkirchen zu versickern.
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von versiegelten und überdachten Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Ausgenommen hiervon ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt werden soll. Ausnahmsweise kann auf andere Oberflächenentwässerungsformen, wie zum Beispiel zentrale Versickerung auf dem Flurstück 185/1 der Flur 4 der Gemeinde Neuenkirchen zurückgegriffen werden, falls in Teilbereichen oder an einzelnen Stellen die geologischen und hydrologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Auf die entsprechende Fachplanung „Oberflächenentwässerungsplanung“ wird verwiesen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Gehwege und Platzbereiche auf den öffentlichen Grünflächen ist nach Möglichkeit auch hier zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist es ebenfalls dem genannten Flurstück zuzuführen.

Örtliche Bauvorschriften

- Traufwandhöhe**
Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelweimen - darf das Maß von 3,80 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude) und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand.
- Dachform**
Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten (Dachgauben), müssen eine Neigung von mindestens 38° und dürfen höchstens 53° aufweisen und sind als symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walmdächer auszubilden, wobei die oberste Hälfte des Giebelbereichs abgewalmt werden darf (Krüppelwalm). Unsymmetrische Dachneigungen sind unzulässig. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bzw. einem Pultdach bis max. 15° Dachneigung ausgeführt werden.
- Dachaufbauten**
Der Giebelwandabstand zu den Dachaufbauten (Außenseite der Außenwände) und der Abstand des Dachaustrittes zum First- bzw. Walmgrat, in Dachneigung gemessen, darf das Maß von 1,00 m an keiner Stelle unterschreiten.
- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung der Satteldächer ist mit roten oder rotbraunen, schwarzen bis blauen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln (DIN 456) bzw. Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen.
- Farbtöne**
Als „rot“ bis „rotbraun“, „schwarz“ bis „blau“ bzw. „anthrazit“ gelten folgende RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 5003, 5004, 5008 bis 5011, 7016, 7021, 8004 bis 8012, 8004.
- Ausnahmen**
Es sind von den gestalterischen Festsetzungen Ausnahmen zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektoren), die auf eine Dachseite beschränkt sind und die Größe von 50 % dieser Dachseite nicht überschritten wird.
Weitergehend sind Ausnahmen zulässig, wenn es sich um untergeordnete, transparente (Glas u.ä.) Vor- oder Aufbauten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 25 % der gesamten Grundfläche des Gebäudes liegen.

Nachrichtliche Hinweise

Altlasten
Altlastlagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlastlagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Sichtfelder
Innerhalb der Einmündungsbereiche sind Sichtfelder von jeder Bebauung und anderen sich behindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten. Die Schenkellängen der Sichtfelder betragen jeweils 30 m auf der übergeordneten und 10 m auf der untergeordneten Straße, jeweils gemessen ab Fahrbahnachse.

SAMTGEMEINDE SCHWAFÖRDEN Gemeinde Neuenkirchen

Bebauungsplan Nr. 8 "Am dünnen Sünder"

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
nach §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung



Mai 2000

M 1 : 1.000