

**Bauleitplanung der Gemeinde Neuenkirchen  
Landkreis Heidekreis**

**Bebauungsplan Nr. 29  
„Stichter See“**

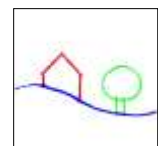
einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28  
„Am Apfelgarten“

**-Entwurf-**

**M. 1:1.500**

**Stand 10/2024**

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



**Teilplan 1**  
 Maßstab 1:1.500  
 Gemarkung: Neuenkirchen  
 Flur: 4 und 5

Kötherkamp

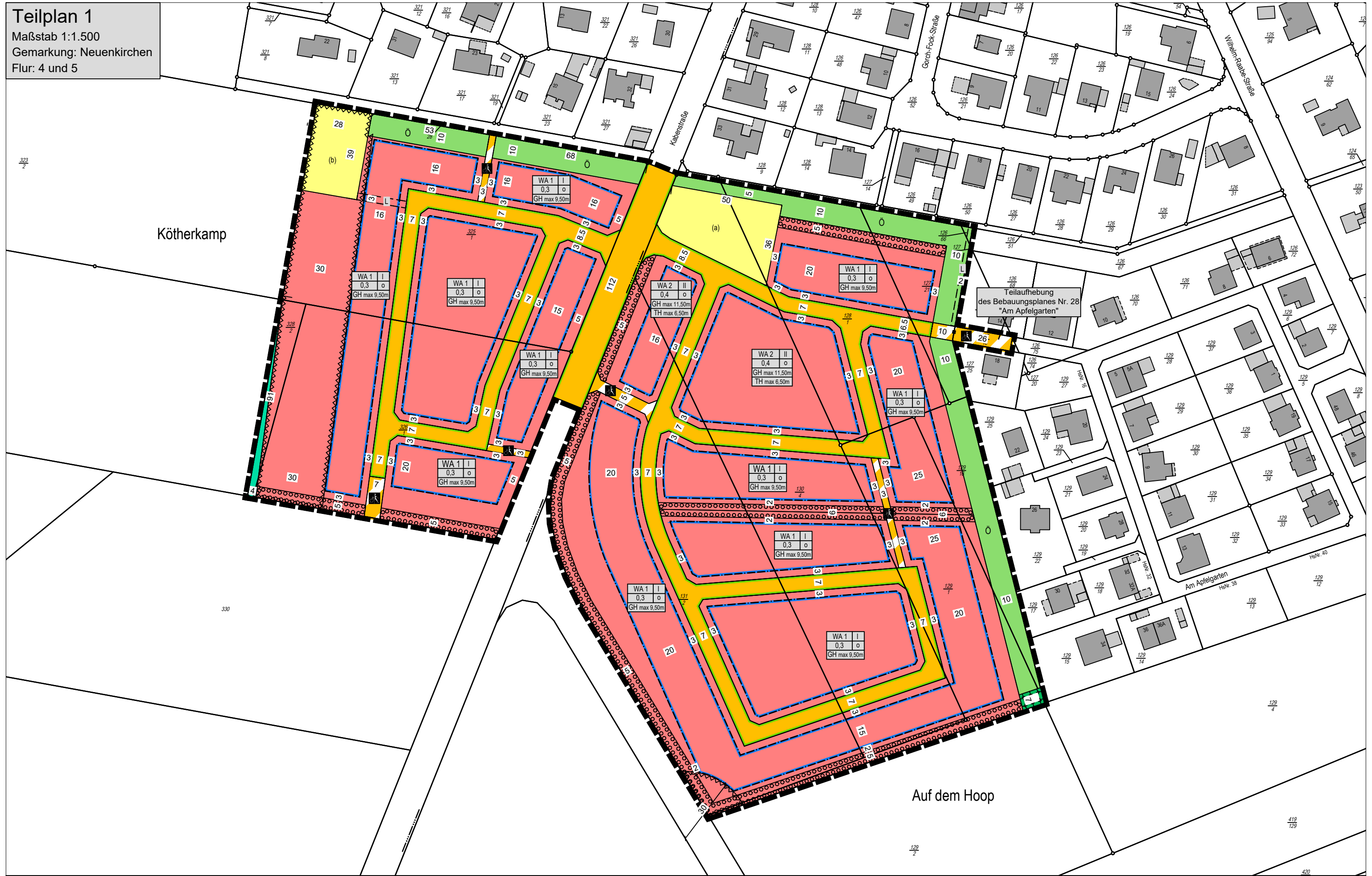
Auf dem Hoop

Teilaufhebung  
 des Bebauungsplanes Nr. 28  
 "Am Apfelgarten"

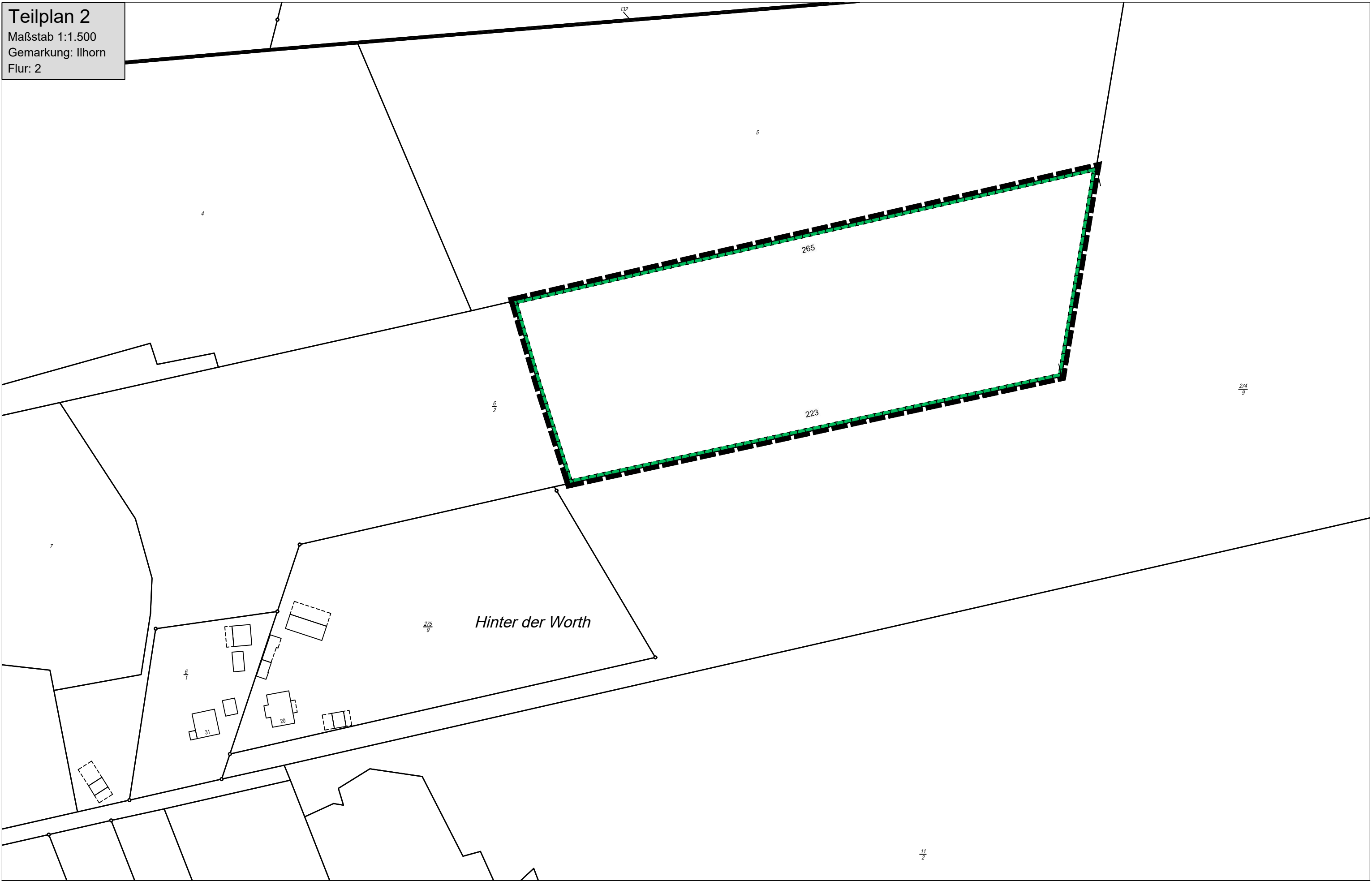
**Bebauungsplan Nr. 29 "Stichter See"**  
 einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
 einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28  
 "Am Apfelgarten"  
 Gemeinde Neuenkirchen

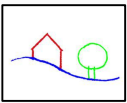
**Planungsbüro REINOLD**  
 Raumplanung und Städtebau (IfR)  
 31675 Bückeberg - Fauststraße 7  
 Telefon 05722 - 7188760


Maßstab 1 : 1.500



**Teilplan 2**  
Maßstab 1:1.500  
Gemarkung: Ilhorn  
Flur: 2



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

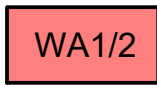
  
Maßstab 1 : 1.500

**Bebauungsplan Nr. 29 "Stichter See"**  
einschl. örtlicher Bauvorschriften und  
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28  
"Am Apfelgarten"  
**Gemeinde Neuenkirchen**

# Planzeichenerklärung

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

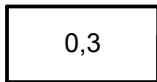


Allgemeines Wohngebiet  
(siehe textl. Festsetzungen § 1)

§ 4 BauNVO

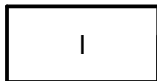
## MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



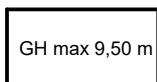
Grundflächenzahl

§ 16 BauNVO



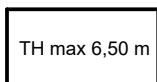
Zahl der Vollgeschosse

§ 16 BauNVO



GHmax = maximale Gebäudehöhe  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

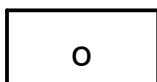


THmax = maximale Traufhöhe  
(siehe textl. Festsetzungen § 2)

§ 16 BauNVO

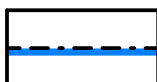
## BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB



offene Bauweise

§ 22 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen  
(siehe textl. Festsetzungen § 8)



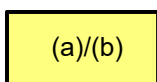
öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen  
Zweckbestimmung: "Fuß- und Radweg"



Straßenbegrenzungslinie

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB



Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von  
Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken)  
(siehe textl. Festsetzungen § 5)

## GRÜNFLÄCHEN

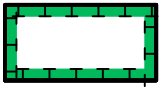
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: "örtlicher Grünzug"  
(siehe textl. Festsetzung § 9)

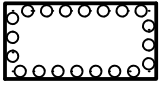
## FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 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 § 10)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen § 7)

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

## FLÄCHEN FÜR WALD

§ 9 (1) Nr. 18 b BauGB



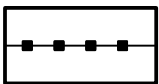
Fläche für Wald

## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Abgrenzung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten"



Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen

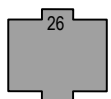
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone "Wald") (siehe textl. Festsetzungen § 4)

§ 9 (1) Nr. 10 BauGB

## SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

Flurstücksnummer



Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

6

Bemaßung

## **I. BODENRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 Allgemeines Wohngebiet**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (3) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.

### **§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

- (1) Die max. Höhe der baulichen Anlagen (GH max) wird im WA1-Gebiet auf 9,50 m und im WA2-Gebiet auf 11,50 m begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert.
- (2) Die max. Traufhöhe (TH max) der innerhalb der festgesetzten WA2-Gebiete errichteten baulichen Anlagen wird auf 6,50 m begrenzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 3 definiert. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.
- (3) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Steigt das Gelände von der Straßenverkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

**§ 3 Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA1-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt. Bei Doppelhäusern gilt eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.
- (2) Innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte und auf max. 6 Wohnungen je Mehrfamilienhaus begrenzt.

**§ 4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone „Wald“)**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- (1) Innerhalb des festgesetzten WA1-Gebietes ist innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig.
- (2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) ist innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens gem. § 5 Abs. 2 zulässig.

**§ 5 Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser**  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20 und 25a BauGB)

- (1) Das im Plangebiet östlich der Kabenstraße anfallende Oberflächenwasser ist der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) mit der Kennzeichnung **(a)** zuzuführen und von dort gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten. Der Drosselabfluss wird auf 10 l/s bei einem 10-jährigen Regenereignis festgesetzt.
- (2) Das im Plangebiet westlich der Kabenstraße anfallende Oberflächenwasser ist der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) mit der Kennzeichnung **(b)** zuzuführen und von dort gedrosselt an das Regenrückhaltebecken gem. Abs. 1 abzuleiten. Der Drosselabfluss wird auf 3,4 l/s bei einem 10-jährigen Regenereignis festgesetzt.
- (3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) gem. Abs. 1 und 2 ist jeweils ein Becken zur Rückhaltung und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit den für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wegen und sonstigen baulichen Anlagen (wie z.B. Ablaufbauwerken) zulässig. Bei der Planung und dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) mit der Kennzeichnung (b) ist ein Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe des Waldes einzuhalten.
- (4) Es ist jeweils ein begrüntes Trockenbecken mit variierenden Böschungsneigungen von 1:2 – 1:3 in Erdbauweise zu erstellen. Das jeweilige Rückhaltebecken sowie die nicht für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens beanspruchten Flächen sind als Rasenfläche mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu entwickeln.
- (5) Realisierungszeitpunkt

Die unter Abs. 4 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind nach Herstellung der Entwässerungseinrichtungen auszuführen. Die genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung fertigzustellen.

## **§ 6 Nebenanlagen, Carports und Garagen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO)

- (1) Innerhalb der WA-Gebiete sind auf den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bereich der Vorgartenzonen) bis zu einer Tiefe von 3 m Nebenanlagen, Carports (offene Kleingaragen) und Garagen nicht zulässig (§ 14 und § 12 Abs. 6 BauNVO). Bei Eckgrundstücken bildet die der Erschließung des Grundstückes dienende Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsbereich).
- (2) Bei der Errichtung baulicher Anlagen (Haupt- und Nebengebäude) im Bereich der in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kabenstraße) vorhandenen Bäume ist mit den baulichen Anlagen ein Gehölzabstand (Kronentraufe zuzüglich 1,5 m) zu dem bestehenden Baumbestand einzuhalten (Reduktion von Beeinträchtigungen im Wurzelraum).

## **§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Plangebietes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- (1) Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und 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. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 6). Es sind mindestens 8 verschiedene der in der Artenliste 1 genannten Baum- und Straucharten zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m anzulegen (3 m breite Pflanzstreifen 2-reihig, 5 m breite Pflanzstreifen 3-reihig). Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Formschnitthecken sind unzulässig.
- (2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise Nr. 6 und 7).
- (3) Die Pflanzmaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken gem. Abs. 1 und 2 sind mit dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

## **§ 8 Öffentliche Straßenverkehrsflächen (Baumerhalt)**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 25 b BauGB)

Die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kabenstraße) vorhandenen Bäume sind, in den nicht für die Anlage der Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche der westlichen Erschließungsstraße) zu entfernenden Bereichen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die als Ersatz zu pflanzenden Laubbäume sind als Alleebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (Alleebaum 18/20, 3xv, mB) zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1, Hinweis Nr. 6.



## § 9 Öffentliche Grünflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- (1) Die im Bebauungsplan als öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ festgesetzten Flächen sind als arten- und kräuterreiches Extensivgrünland herzustellen und einer zweifachen Mahd (2x/Jahr) zu unterziehen, sodass eine Verbuschung der Fläche vermieden wird.
- (2) Die gem. Abs. 1 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen.

## § 10 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 von baulichen Anlagen und Flächen)*

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2) sind zur Beleuchtung der Fahrwege und Außenflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warmweißem Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die nächtliche Beleuchtung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Großflächige Abstrahlungen, insbesondere über die Horizontale hinaus, und Streulicht sind durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden.

- (2) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Teilplan 1*

1. Auf der im Teilplan 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- a. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 6). Es sind mindestens 8 verschiedene der in der Artenliste 1 genannten Baum- und Straucharten zu verwenden.
- b. Die Hecke ist 5-reihig mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,50 m zu pflanzen. Sie ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Eine Formschnitthecke ist unzulässig.

2. Die gem. Nr. 1 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen auszuführen.

- (3) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahme (Felderche), externe Kompensation Schutzgut Boden) – Teilplan 2*

1. Innerhalb der im Teilplan 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche zu einer Sukzessionsbrache zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

- a. Die Fläche ist mindestens einmal im Jahr zu mähen. Abhängig von der Vegetationshöhe hat ein Pflegeschnitt (mit Abtransport des Mahdguts direkt oder nach Trocknung auf der Fläche) ab Mitte August sowie ggf. ein zweiter Pflegeschnitt im Oktober zu erfolgen.

- b. Es sind regelmäßige, halbseitige Umbrüche der Fläche (wechselweise ca. alle 4 Jahre) zur Vermeidung einer zu dichten Vegetationsdecke vorzunehmen. Zur Sicherstellung einer lückigeren Vegetation mit offenen Bodenstellen ist nach Bedarf (voraussichtlich ca. alle 2 Jahre) die Bearbeitung eines zentralen (in West-Ost-Richtung verlaufenden) ca. 10-12 m breiten Streifens zulässig.
  - c. Jegliche Flächenbearbeitungen (Umbruch, Mahd, u. ä.) sind nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Mitte März bis Ende Juli) zulässig.
  - d. Im Falle des Auftretens invasiver oder sich stark ausbreitender Pflanzenarten sind ggf. weitere gezielte Maßnahmen in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.
2. Die unter Nr. 1 genannte Maßnahme ist vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Teilplan 1 auszuführen.
  3. 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 (Maßnahme für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Artenschutz) sind entsprechend dem Versiegelungsgrad (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) anteilig den Baugrundstücken (WA-Gebiet) und öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Teilplan 1 des Bebauungsplans Nr. 29 „Stichter See“ 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 gesichert.

#### (4) *Umgang mit Boden*

Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen schichtgetreu zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahme ggf. nach Schichten wieder einzubauen. Lagerungen im Kronen-/ Wurzelbereich von Bäumen sind dabei nicht zulässig.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)**

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das im Bebauungsplan Nr. 29 festgesetzten WA1- und WA2-Gebiet.

### **§ 2 Anzahl von Einstellplätzen**

Je Wohnung in Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

### **§ 3 Dächer**

- (1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2) errichteten Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 10 - 48 Grad zulässig.
- (2) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farbtönen "Rot-Braunrot", „Braun-Dunkelbraun“ und „Schwarz-Anthrazit“ in Anlehnung an die in § 4 genannten RAL-Töne oder natürliche Materialien (Reet, Gras) zulässig. Glänzend engobierte und hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark, reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und

Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Materialien, die andere vortäuschen sind unzulässig.

- (3) Die in Abs. 1 und 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Grasdächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

#### **§ 4 Farbtöne**

Für die in § 3 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmuster nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

- (1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	3005 - Weinrot
2002 - Blutorange	3009 - Oxydrot
3000 - Feuerrot	3011 - Braunrot
3002 - Karminrot	3013 - Tomatenrot
3003 - Rubinrot	3016 - Korallenrot
3004 - Purpurrot	

- (2) Für den Farbton "Braun-Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	8014 - Sepiabraun
8003 - Lehmbraun	8015 - Kastanienbraun
8004 - Kupferbraun	8016 - Mahagonibraun
8007 - Rehbraun	8017 - Schokoladenbraun
8008 - Olivbraun	8023 - Orangebraun
8011 - Nussbraun	8024 - Beigebraun
8012 - Rotbraun	8025 - Blassbraun

- (3) Für den Farbton „Schwarz-Anthrazit“ im Rahmen der RAL:

7016 - Anthrazitgrau	9004 - Signalschwarz
7021 - Schwarzgrau	9011 - Graphitschwarz
7024 - Graphitgrau	

#### **§ 5 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,00 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

#### **§ 6 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen**

- (1) Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA 1/WA 2) ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ (gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) verbleibende Grundstücksfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.
- (2) Die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten) ist unzulässig. Die Anlage von Gartenteichen mit wasserdichten oder nicht durchwurzelfähigen Materialien (Folien, Vliese) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,50 m zulässig.

- (3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen unzulässig.

## § 7 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.

## III. HINWEISE

### 1. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Fachgesetze und Verordnungen erstellt:

*Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

*Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

*Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

*Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*

vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

### 2. Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See“

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See“ besteht aus dem Teilplan 1 (Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften) und dem Teilplan 2 (externe Kompensationsfläche).

### 3. Gutachten

- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst: „B-Plangebiet Nr. 29 „Stichter See“ in 29643 Neuenkirchen, Geotechnische Erkundungen, Ergebnisbericht“, Osterholz-Scharmbeck, 16.12.2021
- Geologie und Umwelttechnik Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst: „B-Plangebiet Nr. 29 „Stichter See“ in 29643 Neuenkirchen, Geotechnische Erkundungen inkl. Erweiterungsfläche westlich Kabenstraße“, Osterholz-Scharmbeck, 16.05.2022

- BIOS - Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung: „Naturschutzfachliche Erfassungen und Einschätzungen (Biototypen, Brutvögel, Fledermäuse) für das Bebauungsplangebiet Nr. 29 ‚Stichter See‘ in Neuenkirchen im Landkreis Heidekreis“, Osterholz-Scharmbeck, September 2023
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Wohngebiet Stichter See in der Gemeinde Neuenkirchen“, Hannover, 16.08.2024

#### 4. DIN-Vorschriften und Richtlinien

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

#### 5. Archäologischer Denkmalschutz

- a. Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld sind mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Dazu gehören mehrere teils zerstörte Grabhügel. Daher ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es 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 im 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 ist 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>  
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.
- c. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG 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, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.  
Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trägt der Veranlasser der Zerstörung (§ 6 Abs. 3 NDSchG).
- e. 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.

**6. Artenliste 1 für standortheimische und –gerechte Gehölzpflanzungen  
 (siehe textliche Festsetzung §§ 7 und 8)**

Sträucher		Boden						Anpassung an Klimawandel*  Trockenheits- resistent
		Gering		Mittel		gut		
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		F	T	F	T	F	T	
	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )			●	●			
	Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )	●	●	●	●			
	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )				●		●	-
	Heckenrose, Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )				●		●	X
	Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> )	●		●				
(x)	Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaeus</i> )			○	○	○	●	-
	Salweide ( <i>Salix caprea</i> )		○		●		●	X
	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )				●		●	X
	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )				●		●	
	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	○	○	●	●	●	●	
	Zweigriffliger Weißdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> )					●	●	-
	Eingriffliger Weißdorn ( <i>C. monogyna</i> )					●	●	X
Bäume		Boden						
Nährstoffversorgung Feucht (F), Trocken (T)		Gering		Mittel		gut		
		F	T	F	T	F	T	
(x)	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )			●	●	●	●	-
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )		●				●	-
	Espe, Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )	○	●	○	●	○	●	X
(x)	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )				●		●	X
	Flatterulme ( <i>Ulmus laevis</i> )	○		●		●		
	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )			●	●	●	●	X
	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )	●	○	●	○			
	Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	●	●	●	●			X
(x)	Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )				●		●	-
(x)	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )			●	●	●	●	X
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	●	●	●	●	●	●	-
	Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	○	●	○	●	○	●	X
	Vogelbeere, Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	○	●	○	●			-
(x)	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )			○	●	○	●	-
	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )				●		●	-
	Wildbirne ( <i>Pyrus pyraeaster</i> )				●		●	X
(x)	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )				●		●	X
	Schwarzerle ( <i>Alnus glutinosa</i> )	○		●		●		-
● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet (x) = nur in geringem Umfang einzusetzende Arten				X = Trockenheitsresistent - = problematisch oder sehr eingeschränkte Trockenheitsresistenz				

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

**7. Artenliste 2 für typische und bewährte Obstgehölze  
(siehe textliche Festsetzung § 7 Abs. 2)**

**Äpfel**

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

**Kirschen**

Dolleseppler  
Schneiders späte Knorpelkirsche  
Schattenmorelle

**Pflaumen, Renekloden, Mirabellen**

Frühzwetsche  
Hauszwetsche  
Nancy Mirabelle  
Ontariopflaume  
Qullins Reneclode  
Wangenheimer

**Walnuss**

Diverse Sorten

**Birnen**

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

**8. Maßnahmen für den Artenschutz**

Eine Baufeldfreiräumung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich zwischen August und Ende Februar durchzuführen (Ausparung der Brutzeit). Baumfällungen und Gehölzrückschnitte sind nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) zeitnah vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind und eine Zustimmung der Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorliegt.

**9. Baugrund**

Die im Bebauungsgebiet befindlichen Böden sind stark setzungsempfindlich. Gerade bei feuchten bis nassen Witterungen sollte das Befahren der Böden auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Gegebenenfalls ist eine Wiederherstellung des Bodengefüges auf beanspruchten Flächen notwendig.

#### **10. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen (Bauphase) und Abfallbehandlung/ -verwertung**

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen und ist im Vorwege mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde abzustimmen. Entsprechende Nachweise (z.B. Analysen, Lieferscheine, Stellungnahme) sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Die Erschließungsarbeiten sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der Geoberichte 28 zu begleiten. Insbesondere sind später als Grün- oder Gehölzstreifen genutzte Flächen sowie der Gehölzabstandsbereich (Bauverbotszone "Wald") während der Bauphase nicht mit Auflasten (z.B. Lagerflächen, Fahrwege) zu belegen.

Die Abfälle der Bauarbeiten sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Ist eine Verwertung nicht möglich so sind die Abfälle gem. § 15 Abs. 1 KrWG zu entsorgen.

Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 Abs. 3 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtung nach den §§ 7 und 15 zu gewähren.

#### **11. Militärische Luftfahrt**

Das Plangebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede und befindet sich in einem Jet-Tiefflugkorridor. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Immissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden seitens der Bundeswehr nicht anerkannt.

#### **12. Realisierung Pflanzgebot**

Bei Nichtrealisierung der textlich festgesetzten 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.

#### **13. Waldabstand (Regenrückhaltebecken)**

Bei der Planung und dem Bau des Regenwasserrückhaltebeckens auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) mit der Kennzeichnung (b) ist die DIN 18920 zu beachten.

#### **14. Einzäunungen von Heckenpflanzungen**

Im Falle einer dauerhaften Einzäunung eines Grundstücks sollte der Zaun auf der innenliegenden Seite der Heckenpflanzung angelegt werden. Wildschutzzäune sind bei entsprechender Gehölzgröße wieder zu entfernen.



**15. Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln**  
(zu § 10 Abs. 2 Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, mineralische Stickstoffdüngung und Gülleausbringung ist nicht zulässig.