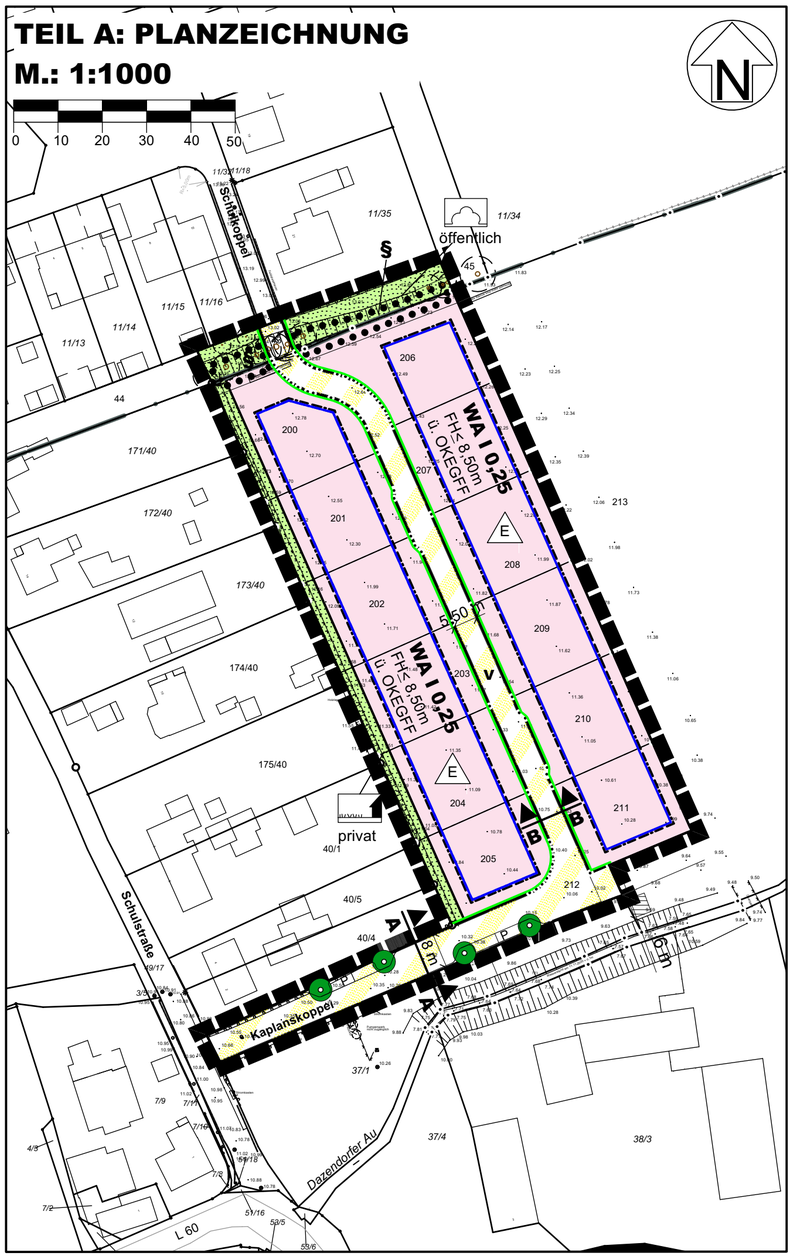
BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER GEMEINDE NEUKIRCHEN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2023

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 8,50m ü. OKEGFF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	ABSTANDSGRÜN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
37/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	BÖSCHUNG	
11,71	HÖHENPUNKTE	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
P	MÖGLICHE ANORDNUNG VON PARKPLÄTZEN	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
§	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die maximal zulässigen Grundflächen in den Baugebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

2. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

3. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².

4. NEBENANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauVO)
In den Baugebieten ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Einzelhaus gilt als Wohngebäude.

6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens gemessen in der Straßenmitte der jeweils nächstliegenden Erschließungsstraße. Soweit im Bebauungsplan nichts anders festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
a. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
b. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
c. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. und § 9 Absatz 1a BauGB)

7.1 KNICKSCHUTZSTREIFEN
(1) Innerhalb des Plangebietes sind die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Die Grünfläche "Knickschutzstreifen" im Norden des Plangebietes ist außerhalb des Knicks zu einer Kraut- und Grasflur zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken ist der Knick durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun abzugrenzen.
(3) Bauliche Anlagen und Stellplätze müssen einen Abstand von mind. 3 Metern zum Knickwallfuß haben.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
(1) In der Erschließungsstraße sind mind. 3 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
(Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung, Kap. 3.6.3)
(2) Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

9.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE
Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Flach-, Pult- und Tonnendächer sind nicht zulässig. Häuser mit Gründach und Solaranlagen sind zulässig.

9.2 DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE
Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.

9.3 DACHMATERIALIEN
Glasierte, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Weiche Bedachung und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.

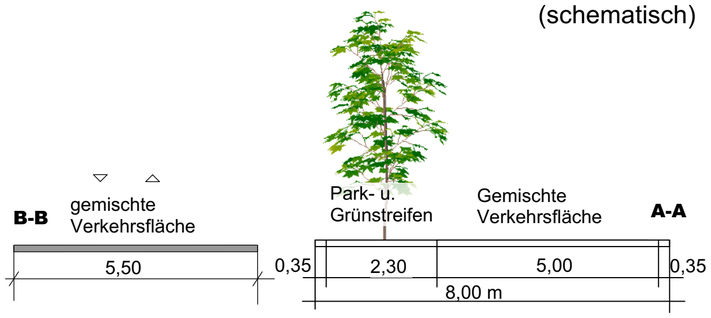
9.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
Garagen, Carports und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig.

9.5 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (§ 86 Abs.1 Nr.5 LBO).

9.6 EINFRIEDUNGEN
Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen.
Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt.
Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffeinflechtungen in Zäune sind unzulässig.

9.7 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN
Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. -linien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

QUERSCHNITTE STRAßENRAUM M 1:1.00
(schematisch)



HINWEISE

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese beim Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutzmaßnahmen
Die Artenschutzmaßnahmen - ggf. mit dazugehörigen Fristen - sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und allgemeine naturschutzfördernde Maßnahmen sind zu beachten und finden sich in der Begründung, Kapitel 6.2.4.

Außenbeleuchtung
Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Neukirchen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.07.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeinde Neukirchen für das Gebiet in Neukirchen, östlich der Schulstraße, südlich der Schulkoppel sowie nördlich der Dazendorfer Au, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 29.04.2020 und 27.01.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" am 08.06.2021.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde als Auslegung in der Zeit vom 18.06.2021 bis 02.07.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 28.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2024 bis einschließlich 15.07.2024 im Internet unter www.amt-oldenburg-land.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am 05.06.2024 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neukirchen, den 10.10.2024 Siegel (Bernd Bruhn) -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 02.10.2024 Siegel (Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neukirchen hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.07.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neukirchen, den 10.10.2024 Siegel (Bernd Bruhn) -Bürgermeister-

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neukirchen, den 10.10.2024 Siegel (Bernd Bruhn) -Bürgermeister-

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.10.2024 durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 16.10.2024 in Kraft getreten.

Neukirchen, den 17.10.2024 Siegel (Bernd Bruhn) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Neukirchen übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE NEUKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

für ein Gebiet in Neukirchen, östlich der Schulstraße, südlich der Schulkoppel sowie nördlich der Dazendorfer Au

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 16. Juli 2024

