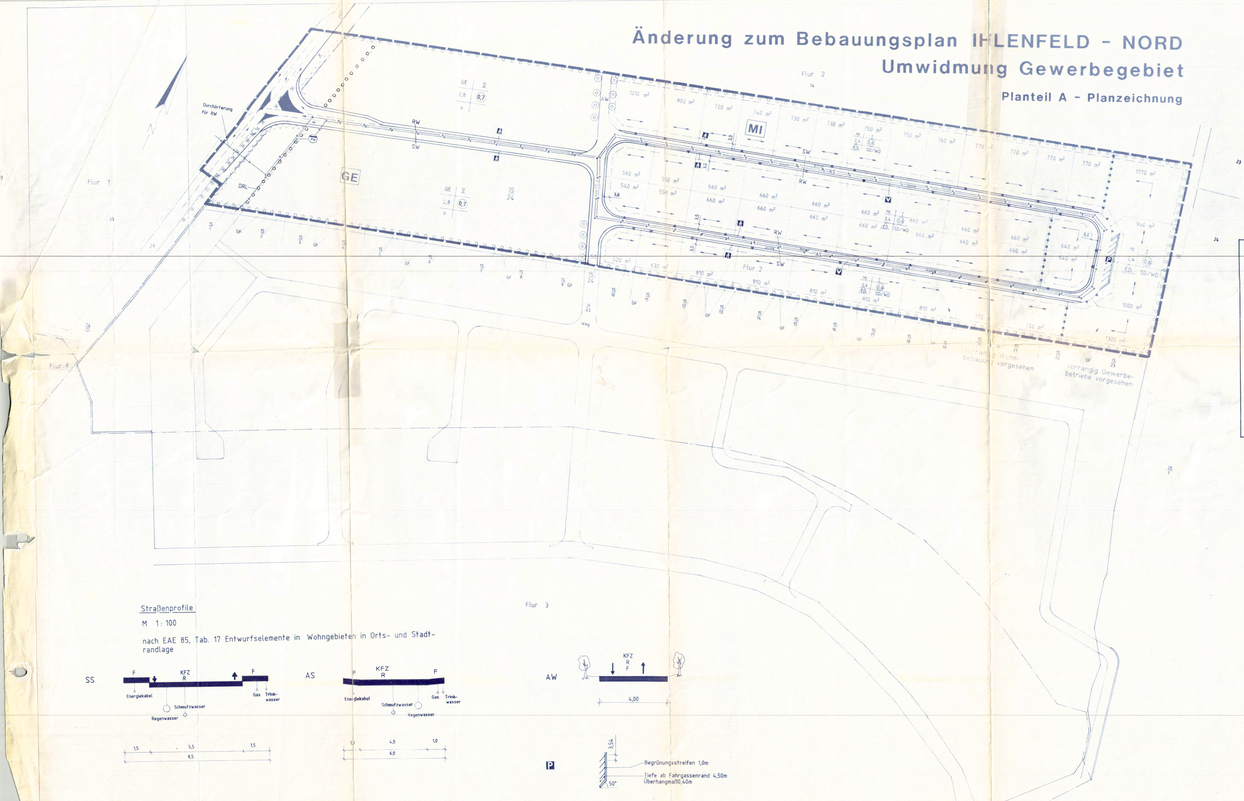
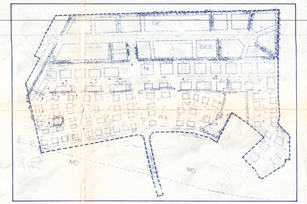
Änderung zum Bebauungsplan IHLENFELD - NORD
Umwidmung Gewerbegebiet
Planteil A - Planzeichnung



Übersichtsplan

B-Plan Ihlenfeld-Nord vom Juni 1992



Festsetzung: - Planzeichenverordnung
- Planz V 90 -

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB, §1 bis §11 und §16 Bau NVO)

MI	Mischgebiet (§6 Bau NVO)
GE	Gewerbegebiet (§8 Bau NVO)
I bzw II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 bzw 0,7	Grundflächenzahl

Bauweise
(§9 Abs.1 Nr. 2 Bau GB; §22 und 23 Bau NVO)

SD	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
----------	Baugrenze (§23 Abs. 2 Bau GB)

Verkehrsfläche
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 Bau GB)

————	öffentliche Hauptverkehrsstraße
▼	Ausfahrt
P	öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich
V	Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 15 ,18,20,25 und Abs. 6 Bau GB)

	Grünfläche
+	Erhalt von Bäumen
+	Anpflanzung von standorttypischen Bäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§1 Abs. 7 Bau GB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 und §16 Abs. 5 Bau NVO)
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung 20 m zur Landstraße (LO 57 und im Sichtflächenbereich von Kreuzungen freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr.10 und Abs. 6 Bau GB)

Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung
- Planz V 90 -

Bestandsangaben nach DIN 18702

23 / 24	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Darstellungen ohne Normcharakter

— · — · —	Flurgrenze
————	geplante Grundstücksgrenze
——•——	Firstrichtung
SD	Satteldach
WD	Walmdach
⊗	Baumbestand zu roden
	begrünte Insel zur Verkehrsberuhigung
SW	geplanter Schmutzwasserkanal
RW	geplanter Regenwasserkanal
DRL	geplante Druckrohrleitung für Schmutzwasser

Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Bestehende Gas-, Fuhr- und Leitungsnetz umfaßt die Bestgrenz der Stadtwerke Neuenkirchen vom Dg und Abbaut anzubinden und zu unterhalten sowie unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die Anlagen sind in Anlehnung an die Richtlinien DVGW-AG Nordwestdeutschlang und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen zu verlegen.

2. Baulichte Anlagen dürfen nur auf den Flächen angordnet werden, die durch Baugrenzen gekennzeichnet sind.

3. Private Parkflächen sind auf der unter 2. genannten Fläche zu schaffen. Sie müssen in wasserdichter Bauweise angelegt werden.

4. Stellplätze für Mitarbeiter sind auf den Grundstücken anzuordnen und bei Einordnung in der unter 2. genannten Fläche einzugrünen.

5. Anlagen für Werbung im Gewerbe- und Mischgebiet sind außer auf den im Plan dargestellten Flächen bzw. Flächen innerhalb der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 6 m, d. h. 3 m je Grundstück und Gebäudehöhe zulässig. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Für Gebäuden gilt, daß auf 10 Mz in Gleiche 1 Baum zu pflanzen ist. Einzelhandelsgeschäfte und Gastgewerbe bis zu einer Größe von 1,5 m zulässig. Zonne und mit standortgemäßen Gehölzen bepflanzen. Ausnahmen sind genehmigungspflichtig.

6. Grundstücksweise Wasserflächen über 50 m² sind mit Verteidigungsring zu versehen.

7. Im Gewerbegebiet (GE) sind die Dachgeschosse so zu gestalten, daß auf 6 Dachgeschosse 1 Baum anzupflanzen.

8. Das Plangebiet unterliegt den Einflüssen des Flugverkehrs Trotzdemgegen Lärmschutzfenster ZL

In der Lärmschutzzone 2 des Flugplatzes Trollenhagen ist mit einem Dauerschallpegel von 67 / 75 dB (N) zu rechnen. Es wird vorsichtsmäßig zu treffen, daß die maximale Innengeräuschpegel bei geschlossenen Fenstern folgende Werte nicht überschreitet

bei Arbeitsräumen (z. B. Büro, Praxis)	
am Tag und bei Nacht	35 dB (A)
bei Wohn- und Schlafräumen	
am Tag	35 dB (A)
bei Nacht	25 dB (A)

(Es können z. B. Schallschutzfenster - einschließlich gedämmter Lüftungselemente der Schallschutzklasse 5 gemäß VDI-Richtlinie 2719 eingesetzt werden.)

9. entfällt

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS MISCHGEBIET (gemäß § 83 Bau O)

Bauweise:	offene Bauweise, Einzel- oder Doppelhäuser
Traufhöhe:	max. 4,50 m über Gelände
Sockelhöhe:	max. 0,60 m über Gelände
Fassade:	Dorfhaustypen gleiche Fassadengestaltung Außenwände in Klinker (Rüttlerer, Gelbklinker oder Grauklinker) Pfahlfarben sind zulässig. Farbton: weiß, beige, grau Fassadenbegrünung zulässig
Nebengebäude:	wie in Form und Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen und entsprechen der Landschaftssatzung am Anfang oder Innenbereich zulässig
Einfriedung:	nur als Klinker (Rüttlerer, Gelbklinker, Braunklinker oder Grauklinker)
Stellplatzanlagen:	Stellplatzanlagen sind mit Hilfe eines Rasen oder Rasenpflasters bis 1,00 m Höhe zulässig bis 1,50 m Höhe zulässig
Geschossigkeit:	I-geschossig (und ausgebautem Dachgeschoß)
Dachform:	Satteldach / Walmdach
Dachneigung:	min. 29°, max. 48°

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (1) 15 Bau GB)

1. Alle nichtbebauten Flächen sind vorzugsweise mit einheimischen Gehölzen, Pflanzen bzw. Rasen zu begrünen.

2. An der westlichen Seite des Planungsgebietes, zwischen Bebauung und LKO 57 sind 2 x 60 Bäm x 3 m = 360 m² Wildhecke und 12 Bäume zu pflanzen.

3. An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes, zwischen Bebauung und freier Landschaft, sind 480 Bäm x 3 m = 1440 m² Wildhecke und im Abstand von 8 m magnetartig 60 Bäume zu pflanzen.

4. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes, zwischen Bebauung und freier Landschaft, sind 150 Bäm x 3 m = 450 m² Wildhecke und 12 Bäume zu pflanzen.

5. An der südlichen Grenze des Planungsgebietes sind 525 Bäm x 1 m = 525 m² Wildhecke zu pflanzen.

6. Art, Umfang, Größe, Standmundung u. a. von Straßenbäumen und Gehölzen sind vorgeschrieben wie der Anlage des B-Planes Ihlenfeld zu entnehmen.

7. Die Begrünungen 2. Pkt. 1 - 5 sind, insofern sie nicht auf öffentlichem Grundstücken gepflanzt sind, durch die einzelnen Grundstückseigentümer auf denen Grundstücken vorzunehmen.

8. Als zeitlicher Angleich für die Verwegelung von Flächen durch die Bebauung auf den Grundstücken sind Pflanzungen durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Es sind Straucher und insbesondere der Bepal pro Grundstück zu pflanzen.

9. Die Fällung von 2 Alleebäumen an der LKO 57 ist durch 8 Neuaufpflanzungen (Bergahorn - 3 x verpflanzte heute mindestens Kronenstamm 2,0 m, Stammumfang 18 - 18 cm) an der Landesstraße einzugleichen.

SATZUNG ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN

Satzung der Gemeinde ..... über den Bebauungsplan Nr ..... für den Ortsteil .....

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen ... (BGBl. I S. ...) der Auszeichnung und Bewertung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GS I Nr. 50, S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... mit Auf der Gemeinde ..... der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr ..... für den Gebiet ..... bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anschlag am den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum .....

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB / V. m. § 4 Abs. 2 BauGV beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

4. Der von der Planung betroffene Träger öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während folgender Zeiten ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Anschlag ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vermerk, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, die die nichtbeweisliche Flurkarte im Maßstab 1 : ..... vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Leiter des Katasteramtes

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

10. Der Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Anschlag ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 216 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Der Bürgermeister

Nr.	Datum	Name	Änderung

Bauherr: Gemeinde Neuenkirchen

Projekt: Umwidmung des Bebauungsplanes Ihlenfeld-Nord

Projekt-Nr. 92/93

Überarbeitung des Entwurfs

Maßstab: 1 : 1000

Wegener & Hinz GmbH
Ingenieurbüro für Umweltschutz
und Wasserwirtschaft

	Datum	Gezeichnet
Bearb.	05/95	Wind
Gepr.	05/95	Schröder
Gepr.		