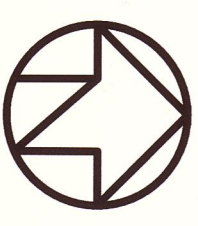


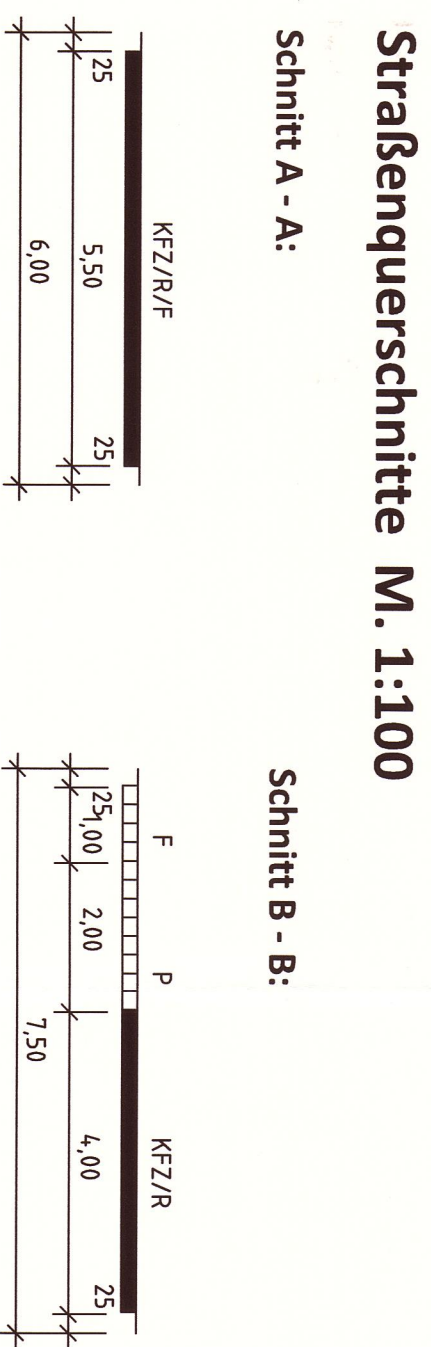
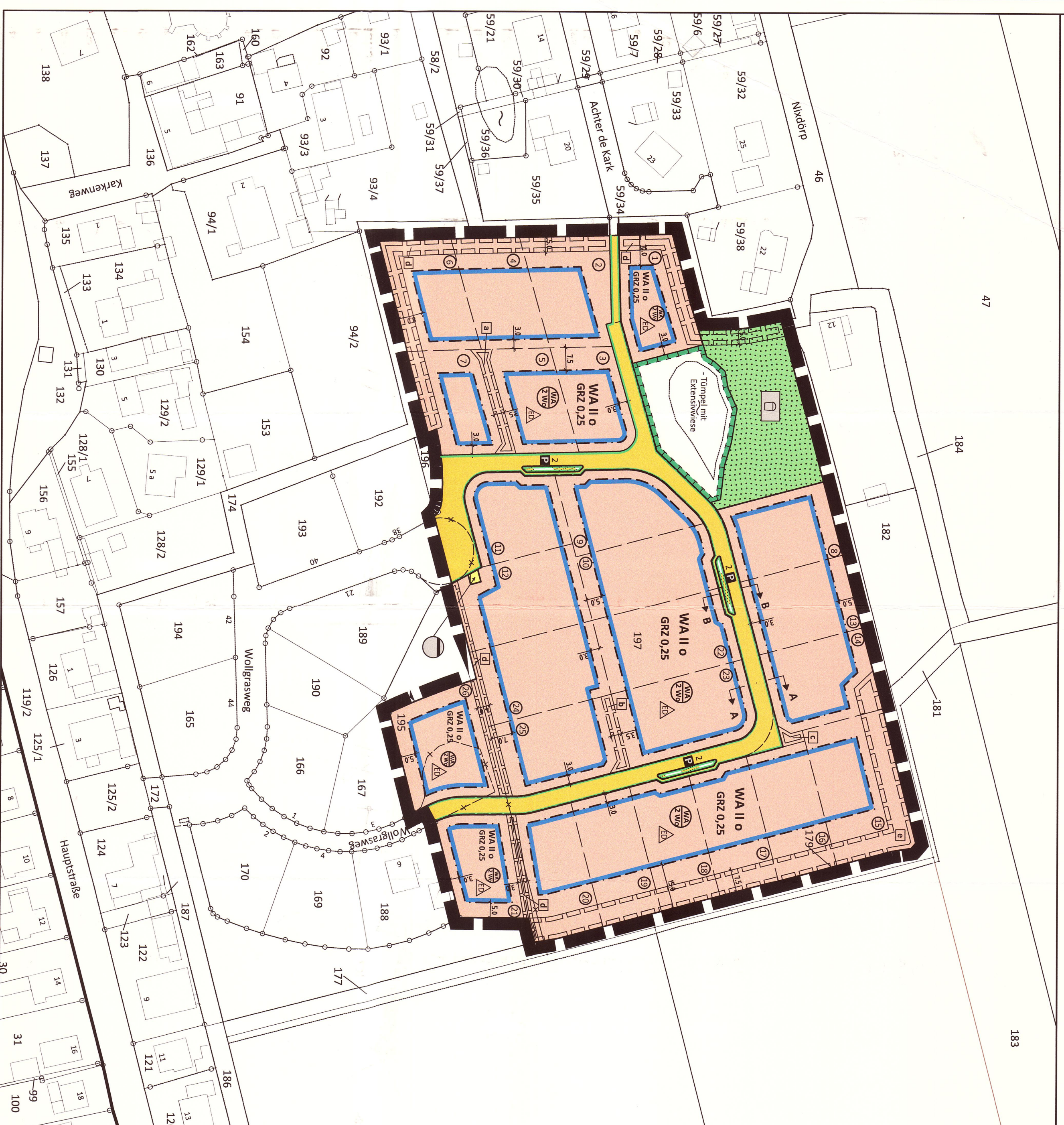
# SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 2. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG DES WOLLGRASWEGES, ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG DER STRASSE ACHTER DE KARK UND WESTLICH DER VORHANDENEN SIELVERBANDSANLAGE 03.07 SV SCHÜLPERSIEL"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



M. 1:1000

Es gilt die BauNVO 1990



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990</b>		
<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB § 9 BauNVO
<b>WA II o</b>	Beschänkung der Zahl der Wohnungen, z.B. 2 Wohnungen pro Wohngebäude	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BaugB
<b>GRZ 0,25</b>	Mais der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,25	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB u. § 9 Abs. 17 BauNVO
<b>II</b>	Bauweise Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB u. § 9 Abs. 22 BauNVO
<b>O</b>	Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BaugB u. § 9 Abs. 22 BauNVO
<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB u. § 9 Abs. 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
<b>Verkehrsflächen</b>	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BaugB
<b>P</b>	Flächen für die Abwasserbeseitigung Abwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BaugB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB
<b>Grünfläche</b>	Grünfläche öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BaugB
<b>Kinderplatz</b>	Kinderplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 u. Nr. 6 BaugB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaugB u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Tümpel mit Extensivweide
<b>Sonstige Planzeichen</b>	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BaugB
<b>197</b>	Gene der räumlichen Geltungs-Bereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BaugB

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

<b>197</b>	Flurstückszeichnung, z.B. 197 vorhandene Flurstücksgrenzen geplante Flurstücksgrenzen künftig entfallende Flurstücksgrenzen Ordnungsnummer der Baugrundstücke, z.B. 1
------------	---

## TEIL B: TEXT

### 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB)

Allgemeine Wohngebiete - WA -

- Innere der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- unzulässig:

### 2. HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaugB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Robbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugewiesenen Erschließungsstraße festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Robbau) wird mit 9,00 m festgesetzt.

### 3. GRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BaugB)

Die Mindestgrundstückgröße bei Einzelbaunutzung beträgt 600 m<sup>2</sup> bei Nutzung durch Doppelhäuser 400 m<sup>2</sup> je Grundstückshälfte.

### 4. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. § 84 BVO)

- 4.1 Außenanlagengestaltung:**  
Verkleidungswerk, Putz oder Holz. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v.H. zulässig. Wintergärten und Windfänge sind darüber hinaus zulässig in Metall oder Kunststoff.
- 4.2 Dachform:**  
Sattel-, Krappelwalm-, Walm-, Zelt- oder Pultdach.
- 4.3 Dachneigung:**  
Sattel-, Krappelwalm- und Walmdach: 30 - 48 Grad  
Zelt- und Pultdach: 15 - 35 Grad  
Vegetationsdächer: Vegetationsdächer sind zulässig bis zu einer Neigung von maximal 7,5 Grad. Wie alle anderen Dachformen sind Vegetationsdächer mit einer Dachneigung von 0 - 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.
- 4.4 Dachbedeckung:**  
Planen-, Schiefer- oder Metallfaltdachbedeckung, Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie. Gitterartige Eindeckungsvarianten sind unzulässig. Umhüllende Varianten (wie z.B. grün, blau) sind unzulässig.
- 4.5 Garagen:**  
Außenanlagengestaltung der Garagen wie Gebäude (s. Ziff. 4.1). Die Außenwände der offenen Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauteilen auszuführen. Dachneigung 0 - 30 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 4.3). Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO: Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis zu 30 m<sup>2</sup> umbaubarem Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m. Diese Nebenanlagen unterliegen keinen Gestaltungsanforderungen.
- 4.7 Einfriedungen:**  
Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den Erschließungsflächen sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m über Oberkante Erdgeschossfläche zulässig.

7. Es wird bekräftigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
Held, den 06.02.2020

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.01.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat dem B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.01.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.  
Neuenkirchen, den 03.02.2020

Bürgermeister

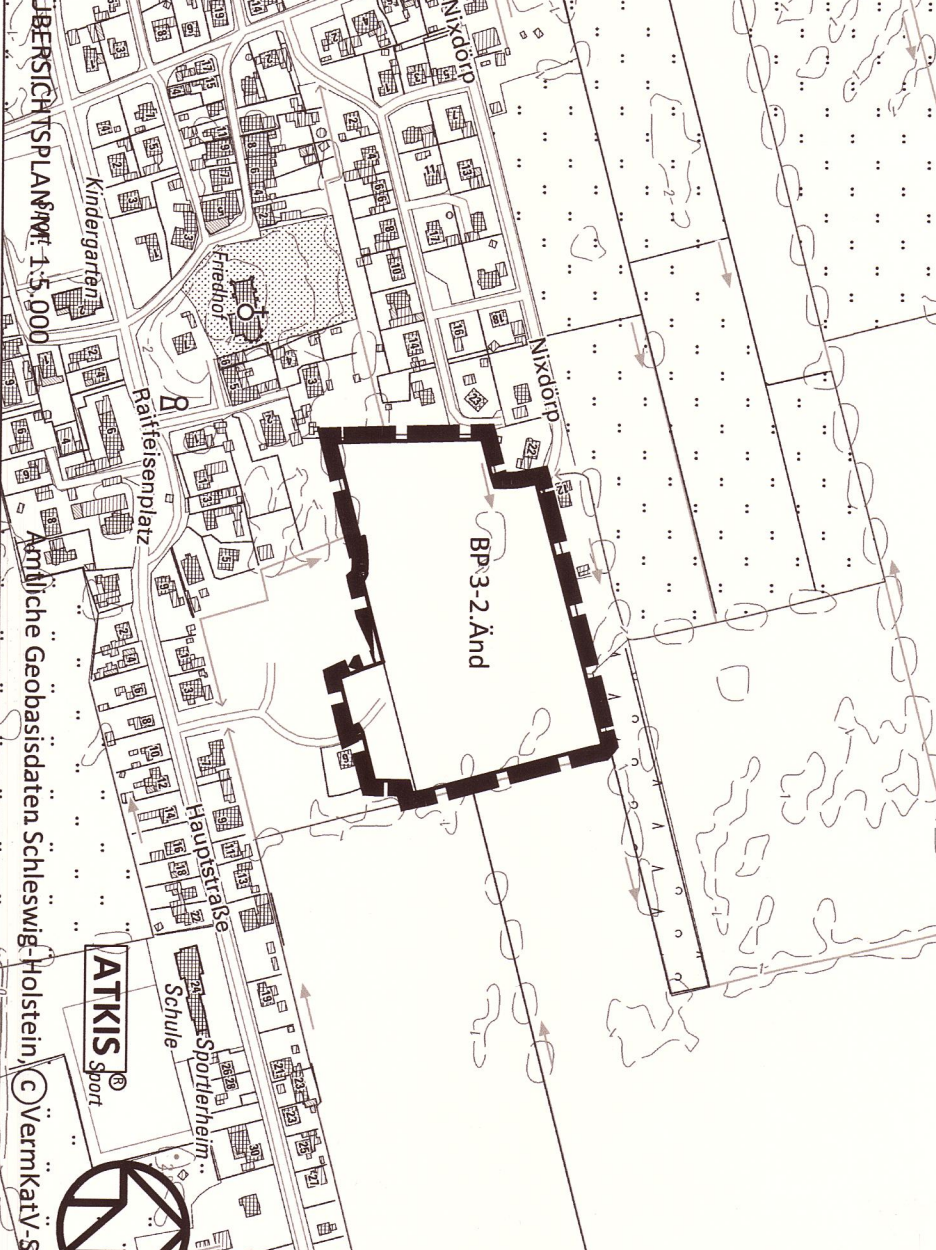
10. Die B-Plansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgereift und ist bekannt zu machen.  
Neuenkirchen, den 03.02.2020

Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 16.04.2020 bis zum 16.04.2021 durch Auslegung ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind die Namen der Sachverständigen, der Sachverständigen und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmöglichkeiten geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.04.2020 in Kraft getreten.  
Neuenkirchen, den 16.04.2020

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.01.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung für das Gebiet "nördlich der vorhandenen Bebauung des Wollgrasweges, östlich der vorhandenen Bebauung der Straße Achter de Kark und westlich der vorhandenen SIELVERBANDSANLAGE 03.07 SV SCHÜLPERSIEL" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE NEUENKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3, 2. ÄNDERUNG



FÜR DAS GEBIET: "NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG DES WOLLGRASWEGES, ÖSTLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG DER STRASSE ACHTER DE KARK UND WESTLICH DER VORHANDENEN SIELVERBANDSANLAGE 03.07 SV SCHÜLPERSIEL"