

> Neukirchen

„Nördlich der Kirche“

Exposé Neukirchen B-Plan Nr. 20



STADT, LAND,

BAULAND



NEUKIRCHEN

› Die Lage

Die Gemeinde Neukirchen liegt im nördlichen Teil des Kreises Ostholstein (Schleswig-Holstein) und ist eine amt-sangehörige Gemeinde des Amtes Oldenburg-Land. Neukirchen grenzt im Norden an die Gemeinde Großenbrode und im Osten an die Ostsee. Im Süden liegt die Gemeinde Heringsdorf und im Westen die Gemeinde Gremersdorf. Als staatlich anerkannter Erholungsort, mit Lage am sechs Kilometer langen Ostseestrand, gehört Neukirchen zu den größten Camping- und Feriengemeinden in Deutschland.



**Hier geht's direkt
zur Gemeinde**



12

Grundstücke



534 - 692 m²



Einfamilien-, Doppel-,
Mehrfamilienhaus

➤ Neukirchen B-Plan Nr. 20 „Nördlich der Kirche“

Das geplante Wohngebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Neukirchen nördlich der Kirche bzw. der Dazendorfer Au und südlich des bestehenden Wohngebiets Schulkoppel. Verkehrlich erschlossen wird das Erschließungsgebiet über die Schulstraße, die unmittelbar an die Landesstraße 60 anschließt und in deren weiteren Verlauf die Bundesstraße B 501 zu erreichen ist.

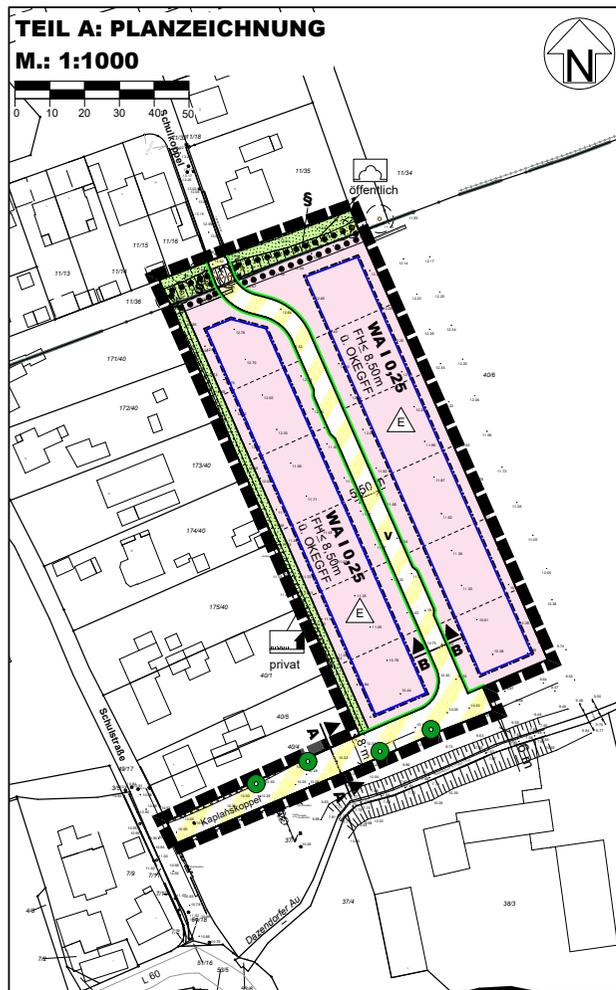
Das Wohngebiet weist in Nord-Süd-Richtung ein Gefälle von ca. 3,0 m und in West-Ost-Richtung von ca. 1,0 m auf und ist damit wenig dynamisch. Die Haupteerschließungsstraße ist in L-Form trassiert und schließt mit einer Wendekurve an das bestehende Wohngebiet Schulkoppel an. Alle Grundstücke werden von der Haupteerschließungsstraße aus erschlossen, es gibt keine Stichwege.

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Baugrunderkundung	Kaufpreis Gesamt
66	692	166.080 €	3.000,00 €	1.500,00 €	170.580 €
67	538	129.120 €	3.000,00 €	1.500,00 €	133.620 €
68	555	133.200 €	3.000,00 €	1.500,00 €	137.700 €
69	562	134.880 €	3.000,00 €	1.500,00 €	139.380 €
70	539	129.360 €	3.000,00 €	1.500,00 €	133.860 €
71	534	128.160 €	3.000,00 €	1.500,00 €	132.660 €
72	560	134.400 €	3.000,00 €	1.500,00 €	138.900 €
73	592	142.080 €	3.000,00 €	1.500,00 €	146.580 €
74	570	136.800 €	3.000,00 €	1.500,00 €	141.300 €
75	601	144.240 €	3.000,00 €	1.500,00 €	148.740 €
76	558	133.920 €	3.000,00 €	1.500,00 €	138.420 €
77	647	155.280 €	3.000,00 €	1.500,00 €	159.780 €

Neukirchen Bebauungsplan

Teil A: Planzeichnung

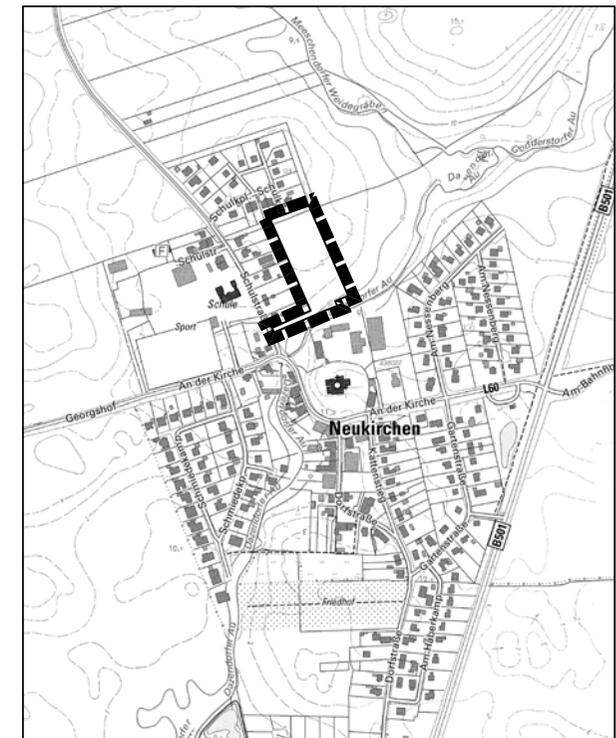


PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021		
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
FH ≤ 8,50m u. OKEGFF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
GRÜNFLÄCHEN		
	GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	ABSTANDSGRÜN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
37/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	BÖSCHUNG	
11,71	HÖHENPUNKTE	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
	MÖGLICHE ANORDNUNG VON PARKPLÄTZEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	

SATZUNG DER GEMEINDE NEUKIRCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20

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

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 06. September 2022



HINWEISE

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.

Neukirchen Bebauungsplan

Teil B: Text

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



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2021

- 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
- 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 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 BauNVO)
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 LANSCHAFT** (§ 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)
(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-, Waln- und Zeldächer 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

Für die Dächer der Hauptanlagen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel zulässig. Glasierete, reflektierende Dachziegel sind nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Weiche Bedachung und leicht entflammare Fassaden sind unzulässig.

9.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

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. 8 LBO).

9.6 EINFRIEDUNGEN

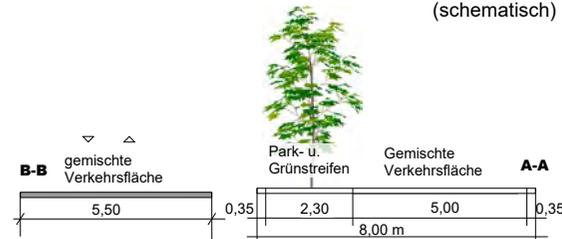
Einfriedungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt.

Gabionenwände und Kunststofflechtwände 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 Erdgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

QUERSCHNITTE STRAßENRAUM M 1:1.00 (schematisch)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 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 vom 18.06.21 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 27.01.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.04.2022 bis 02.05.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.03.2022 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de/ins/Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 31.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neukirchen, den 30.11.2022 Siegel (Bernd Bruhn) - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass am 12.10.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H. den 24.10.2022 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 06.09.2022 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 06.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Neukirchen, den 30.11.2022 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 30.11.2022 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 07.12.2022 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 Erörtern dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.12.2022 in Kraft getreten.

Neukirchen, den 09.12.2022 Siegel (Bernd Bruhn) - Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Neukirchen übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Oldenburg-Land kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

2001 46 1.025

im Mai
gegründet

Baugebiete erschlossen
und geplant

Grundstücke
verkauft

• **B · A · U · L · A · N · D ·** •

Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH

Partner der Raiffeisen- und Volksbanken

🏠 Bauland Schleswig-Holstein
Beteiligungs GmbH

📍 Rosenstraße 20
24576 Bad Bramstedt

➤ **Ihr Ansprechpartner
für Neukirchen**



👤 **Felix Hippler**

☎ (04192) 906 29 24

✉ f.hippler@bauland-sh.com

➤ **Exposé Neukirchen B-Plan Nr. 20**

🌐 bauland-sh.com