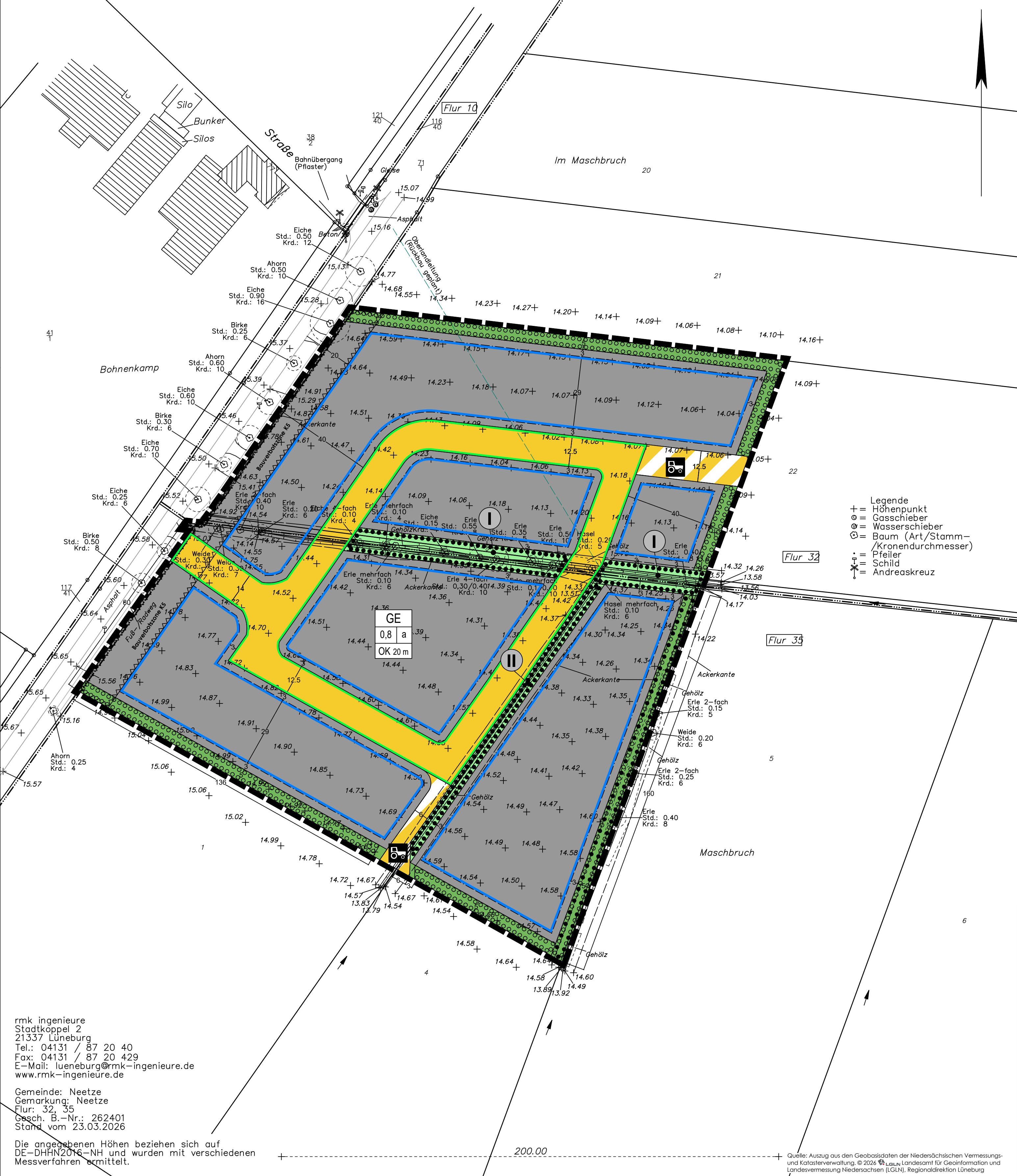




rmk ingenieure
Stadtkoppel 2
21337 Lüneburg
Tel.: 04131 / 87 20 40
Fax: 04131 / 87 20 429
E-Mail: lueburg@rmk-ingenieure.de
www.rmk-ingenieure.de
Gemeinde: Neetze
Gemarkung: Neetze
Flur: 32, 35
Besch.: B-Nr.: 262401
Stand: vom 23.03.2026

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf
DE-HHN2016-NH und wurden mit verschiedenen
Messverfahren ermittelt.

Planzeichenerklärung (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE 1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

0,8 2.5. Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OK 20 m 2.8. Oberkante, als Höchstmaß

a 3. abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze 3.5. Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Landwirtschaftlicher Verkehr

6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

9. Öffentliche Grünflächen

Ordnungsnummer

z.B. I

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Ordnungsnummer

z.B. I

15. Sonstige Planzeichen

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Genes des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Neetze in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neetze, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Nahrungs- und Genussmittel, Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel und andere Güter des täglichen Bedarfs sind im Gewerbegebiet unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.2. Im Gewerbegebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.3. Im Gewerbegebiet sind Prostitutionsbetriebe, wie Bordelle und bordellähnliche Gewerbebetriebe sowie Sex-Animierbetriebe nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.4. Im Gewerbegebiet sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie nicht zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.5. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“, KAS – 18 zuzuordnen sind, sind unzulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude im GE ist die Oberkante des natürlich gewachsenen Bodens (gemäß Plangrundlage).
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände

3.1. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO

4. Oberflächeneinwässerung

(wird zum Entwurf, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird, ergänzt)

5. Grünordnung

5.1 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dichte zweireihige Strauch-Baumhecken mit Pflanzgut aus gebietseigenen Herkünften in versetztem Pflanzverbund anzulegen. Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen beträgt 1 m, gegenüber den Gewerbeflächen und der Plangebietsgrenze jeweils 2 m. (Angaben zu Pflanzenarten und Qualitäten werden zum Entwurf, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird,ergänzt.)

5.2 Auf der Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und die Erhaltung von Gewässern sind die vorhandenen Bäume sowie der randliche Graben dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume oder dem Erfordernis der Entnahme zur Verkehrssicherung ist Ersatz im Verhältnis 1:1 vor Ort vorzunehmen. In den von Baumbewuchs freien Abschnitten sind Baumpflanzungen im Abstand untereinander von 3 bis 5 m zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Grabenpflege sichergestellt werden kann. Qualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang.
(Angaben zu Pflanzenarten werden zum Entwurf, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird,ergänzt.)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

5.3 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern mit der Ordnungsnummer "I" sind der vorhandene Graben sowie Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder dem Erfordernis der Entnahme von einzelnen Bäumen zur Verkehrssicherung ist eine argenteile Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1, Qualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, 12 bis 14 cm Stammumfang, vor Ort vorzunehmen. (Angaben zu Pflanzenarten werden zum Entwurf, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird,ergänzt.)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.4 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern mit der Ordnungsnummer "II" ist der vorhandene Graben dauerhaft zu erhalten. Grundstückszufahrten sind zulässig. (Angaben zu zulässigen Zufahrtbreiten werden zum Entwurf, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird,ergänzt.)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.5 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Ordnungsnummer "I" ist nördlich des Grabens ein 3 m breiter Unterhaltungsweg als Grasweg oder maximal in wassergebundener Bauweise zulässig.
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25b BauGB

6. Immissionsschutz (wird zum Entwurf, der Gegenstand der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB wird, ergänzt)

7. Von Bebauung freizuhaltende Fläche/Bauverbotszone
Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausnahmeweise dürfen Fahrflächen, Zaunanlagen und Stellplätze unter Berücksichtigung der Bestimmungen des NStRG errichtet werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 NStRG

Verfahrensvermerke

Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte ALK
Maßstab: 1 : 1.000
Gemarkung: Neetze
Flurstücke: Teilfläche aus Flurstück 22, Flur 32
Teilflächen aus Flurstücken 1, 4, Flur 35
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2026 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 23.03.2026). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Lüneburg, den rmk Ingenieure
Vermessungsbüro Kiepe & Riemann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasserin Der Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" wurde ausgearbeitet vom Büro Mehring Stadt- und Landschaftsplanung, Inh. Silke Wübbenhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131/4004880, mehring@planung.de.

Lüneburg, den Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neetze hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Neetze, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neetze hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Neetze veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde Ostheide sowie in der Gemeinde Neetze öffentlich ausgelegt.

Neetze, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neetze hat den Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neetze, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Lüneburg (Nr.) bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neetze, den Bürgermeister

Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" nicht geltend gemacht worden.

Neetze, den Bürgermeister

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch" sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neetze, den Bürgermeister

Hinweise zum Verfahren

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 22.06.2026
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 29.03.2026
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 25.06.2025
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 28.04.2026

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar stattfinden. Sollen diese Arbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes stattfinden, ist die aktuelle Beseitigung durch geschützte Tierarten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorher durch einen spezialisierten Gutachter zu prüfen. Falls geschützte Tierarten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, sind die Arbeiten in diesem Zeitraum zu unterlassen bzw. zu verschieben und es sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde Schutz- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

2. Bemaßung

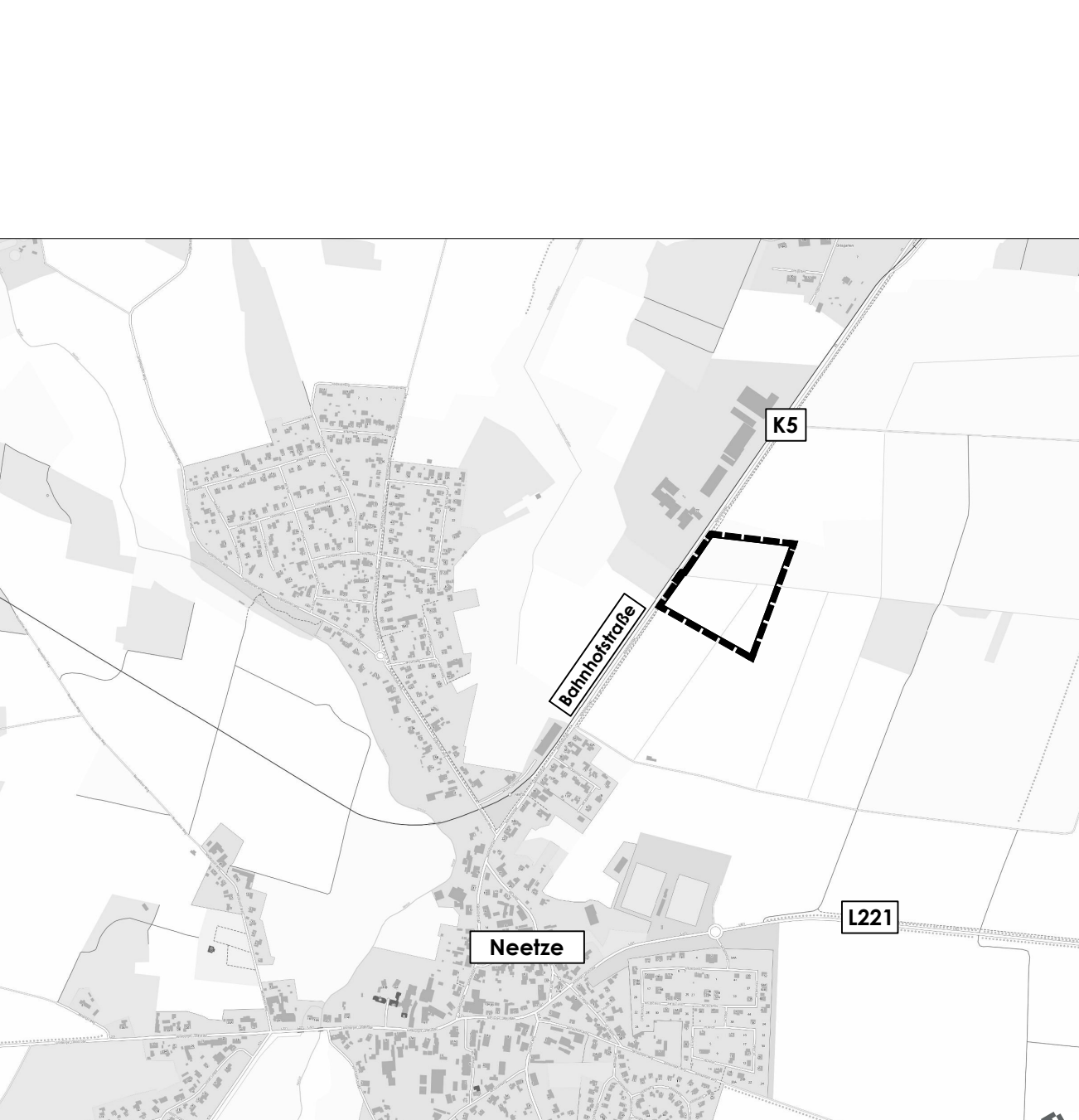
Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so dass für alle Punkte UTM-Koordinaten vorhanden sind, die vom ÖbVI eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

3. Baubeschränkungszone

Die Baubeschränkungszone in einer Entfernung bis zu 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der K 5 ist zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen im Bereich dieser Zone sind unter Zustimmung der Straßenbaubehörde zulässig.
§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 2 NStRG

4. Denkmalschutz

Es 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.



Übersichtsplan Lage des Plangebietes
Quelle: Basemap grau Raster, ohne Maßstab
© basemap.de / BKG im Auftrag der Länder 06/2026

Gemeinde Neetze Bebauungsplan Nr. 17 Gewerbegebiet "Im Maschbruch"

Vorentwurf

Bearbeitet:	Datum:	M 1 : 1.000
Wübbenhorst	03.08.2026	
Gezeichnet:	Planformat:	
Stüwe	594 x 1189 mm	

BÜRO MEHRING
Inh. Dipl. Ing. Silke Wübbenhorst
Stadtkoppel 34 · 21337 Lüneburg
Tel.: 04131 400 488-0 · mehring@planung.de
www.stadt-und-landschaftsplanung.de

STADT +
LANDSCHAFTSPLANUNG