

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Hagen, Flur 6
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.08.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 28.01.2025

gez. Ansoerge Siegel

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juli 2024

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 20.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 20.10.2023 eingeleitet. Die Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit erfolgte durch elektronische Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Stadt in der Zeit vom 23.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2023 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 24.11.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.04.2024 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 18.04.2024 in der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse - Region Hannover Nordwest“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von Montag, den 22.04.2024 bis einschließlich Freitag, den 24.05.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf den Internetseiten der Stadt Neustadt a. Rbge. veröffentlicht.

Zusätzlich wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung gestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.2024 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der Veröffentlichung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.11.2024 den Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung (§ 10 BauGB) und die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 30. JAN. 2025

Siegel Der Bürgermeister
gez. Dominic Herbst

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12. FEB. 2025 in der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse - Region Hannover Nordwest“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 12. FEB. 2025 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13. FEB. 2025

Siegel Der Bürgermeister
i.A. gez. Meike Kull

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt"** mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt liegen. Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der in dem Straßenabschnitt liegt, der das Grundstück erschließt und der Grundstückszufahrt am nächsten liegt.
- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Untere Bezugsebene sind die in Abs. 1 definierten Bezugspunkte.
- Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
- Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

§ 3 Anpflanzung von Sträuchern

- Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ nach § 9 Abs. 6 BauGB ist mit Sträuchern der folgenden Arten zu bepflanzen:
Cornus sanguinea (Roter Hartrieel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn), Cytisus scoparius (Besenginster), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hunds-Rose), Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn), Salix aurita (Ohrweide), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball).
- Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind mindestens 1x verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen

- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche:
 - In den Bereichen, in denen die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 12 m bzw. 14 m festgesetzt ist, sind insgesamt 5 Bäume zu pflanzen. Dazu sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden, die in der Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) als geeignet oder gut geeignet für den Straßenraum eingestuft sind.
 - Je Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m² herzustellen und zu erhalten.
 - Die angepflanzten Bäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL; Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“:
 - Je Baugrundstück ist ein Obstbaum oder ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang jeweils mind. 8 cm) gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Pflanzliste
Obstgehölze (einige regionale Sorten als Empfehlung, Andere Sorten sind auch zulässig)
Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.
Pflaumen: Bühler Frühzetschge, Hauszetschge, Mirabelle von Nancy.
Laubbäume:
Acer campestre Feldahorn
Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus Echte Traubenkirsche
Quercus robur Stiel-Eiche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Eberesche
Sorbus torminalis Elsbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Ulmus laevis Flatter-Ulme

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 und der Bahnstrecke während der Nachtzeit sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäuseiten anzuordnen.
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
- Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO, Wintergärten, gläserne Fassadenverbauten / -elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), und auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift** bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 30. JAN. 2025

Siegel

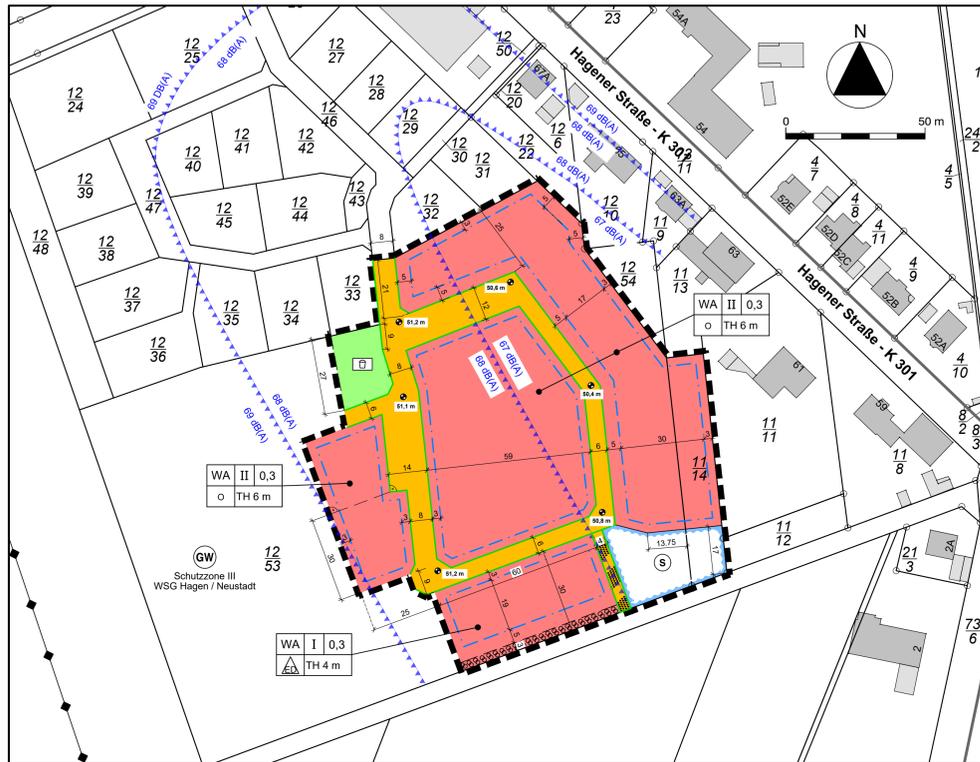
gez. Dominic Herbst

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I, Nr. 176).
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Fortsetzung:

§ 2 Dächer

- Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017
- Abweichend von Abs. 2 können ausnahmsweise begründete Dächer zugelassen werden.

§ 3 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu dem Feldwirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 4 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

Denkmalpflege

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG).

Eingriffsregelung

Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden

- auf einer rd. 1.562 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen eine extensiv genutzte Obstbaumwiese (Maßnahme A 1) und
- auf einer rd. 1.520 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/12, Flur 4, Gemarkung Hagen eine Extensivwiese (Maßnahme A 2) entwickelt.

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzung!
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 6 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 2 der textlichen Festsetzung!
- 50,6 m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN
- o offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 4 der textlichen Festsetzung!
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzung!

Sonstige Planzeichen

- Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung Sickerfläche
- maßgeblicher Außenrampenpegel Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Hauptversorgungsleitung, hier: Bahnstromleitung
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung hier: Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen / Neustadt

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen



Bebauungsplan Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGL, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Juli 2024

Susanne Vogel
Architektin
Stadtplanung

Theresenstraße 35
31511 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de