

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Metel

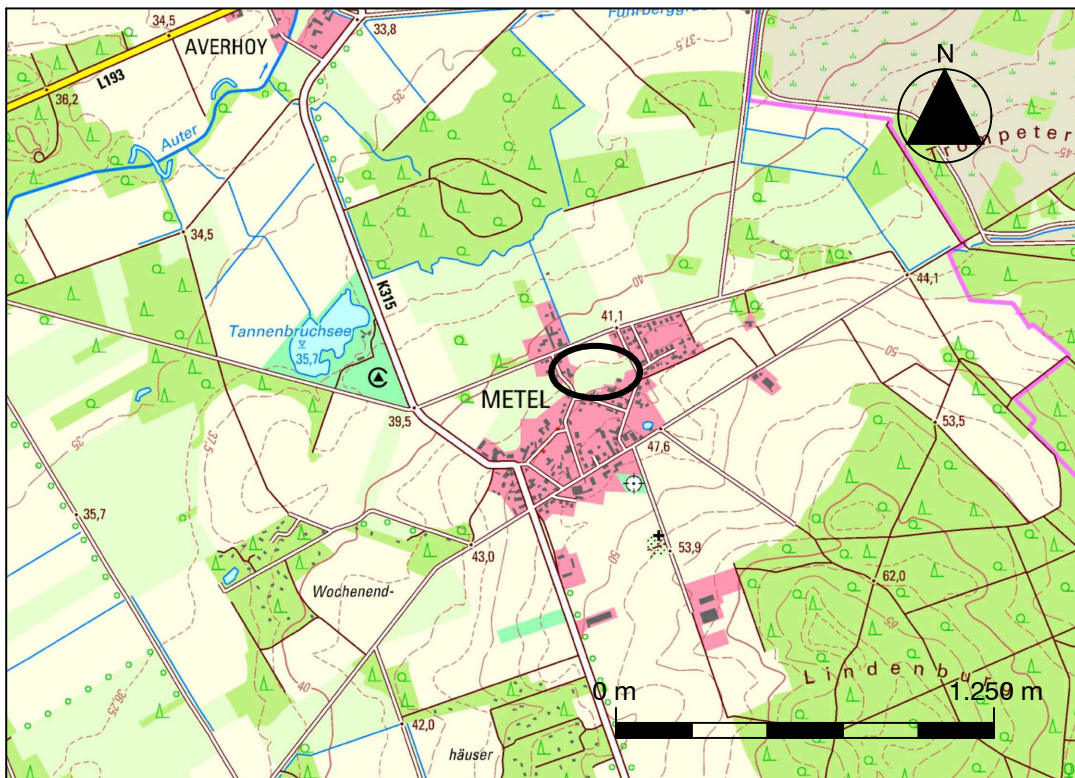



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 860 "Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



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

Ausgearbeitet im November 2024

Susanne **Vogel**

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511 - 394 6168

Internet: www.planungsbuero-vogel.de

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

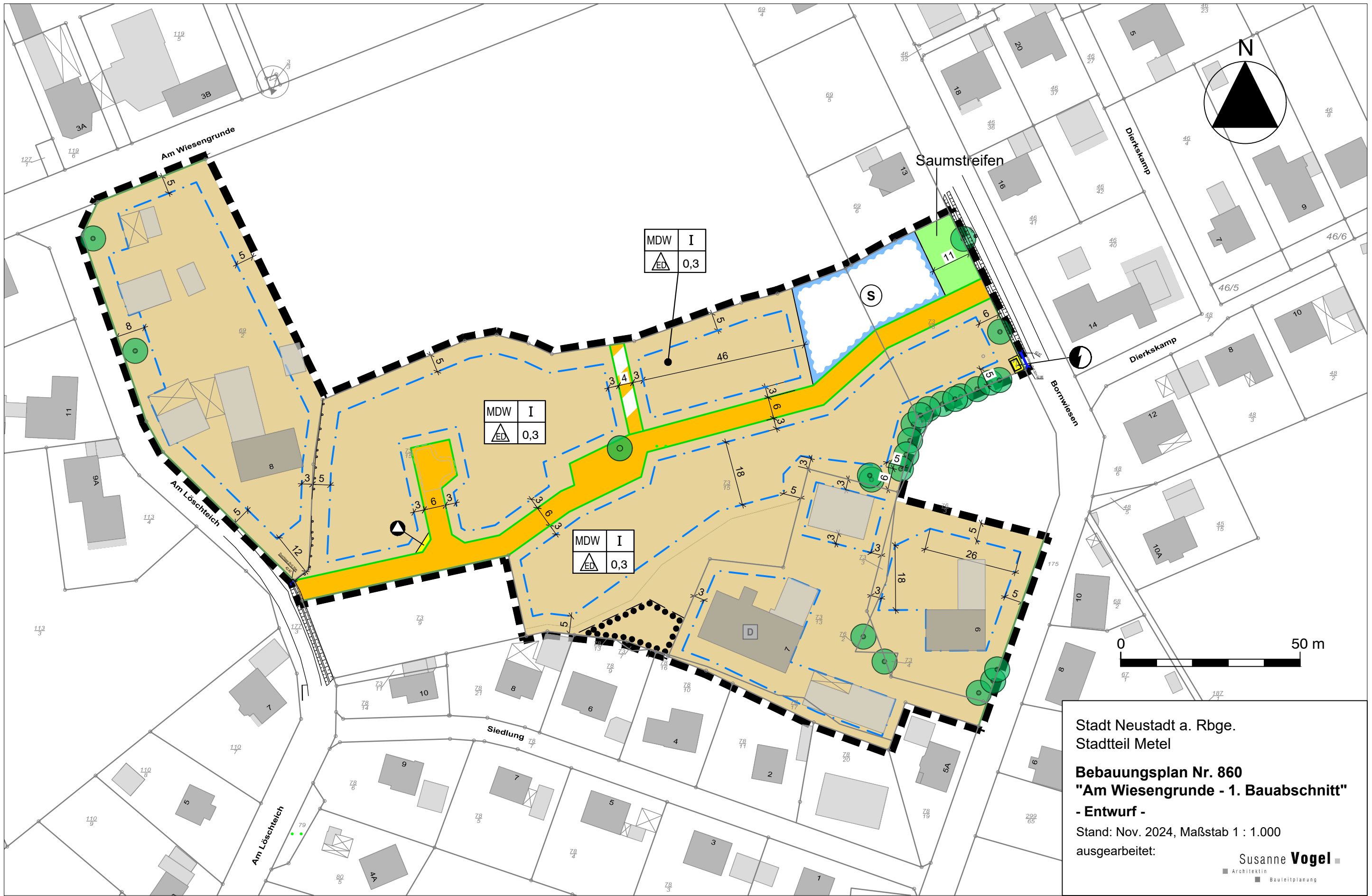
Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Metel

Bebauungsplan Nr. 860
"Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt"
 - Entwurf -
 Stand: Nov. 2024, Maßstab 1 : 1.000
 ausgearbeitet:

Susanne Vogel
 Architektin
 Bauleitplanung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

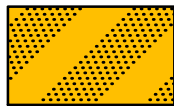
Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
Zweckbestimmung:



Trafostation



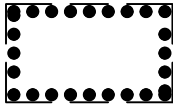
Mülltonnenstandplatz

Grünflächen



öffentliche Grünfläche

Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Anpflanzung von Bäumen

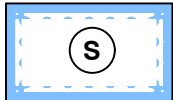
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung Sickerfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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

Öffentliche Grünfläche, Entwicklung eines Saumstreifens

1. Zum Schutz der alten Eiche wird die Fläche mit einer regionaltypischen Grünlandsaatgutmischung aus dem Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ angesät und dauerhaft als extensive Blühfläche gepflegt. Das vorhandene Gebüsch entlang der Straße ist zu erhalten und zu pflegen.
2. Die erste Mahd darf jeweils frühestens am 15.06. erfolgen, die zweite Mahd frühestens am 01.09. Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
3. Bei den Boden- und Vegetationsarbeiten sind die Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 zu beachten.

§ 3

Anpflanzung von Bäumen

1. Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zur „Anpflanzung von Bäumen“ ist ein Baum aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen, der dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurde (hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm).

In einem Radius von 10 m um den zu pflanzenden Baum sind an allen Leitungen Maßnahmen zum Wurzelschutz nach dem Stand der Technik gemäß Merkblatt DWA-M 162 und ZTV Baumpflege umzusetzen.

Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der angepflanzte Baum ist dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2. Innerhalb der als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzten Flächen sind je 800 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12/14 cm) oder mindestens zwei Obstbäume (Stammumfang mindestens 10/12 cm) der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*)

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 Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Gewöhnliche Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die auf den jeweiligen Baugrundstücken mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

§ 4

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1. Die Bäume und Sträucher auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen mit Bindungen für die die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ und die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit „Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume und Vegetationsbestände sind durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Beschädigungen zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung können u.a. zugelassen werden, wenn von einem Baum z. B. aufgrund einer Krankheit Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz vorzunehmen.
3. Als Ersatz gepflanzte Bäume und Sträucher sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

§ 5

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind zur Reduzierung von Lichtimmissionen nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Sie sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden fledermausfreundlichen Beleuchtung auszustatten. Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit maximal 3000 Kelvin ausstrahlen. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für

- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 36 m²,
- Wirtschaftsgebäude, Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente, Terrassenüberdachungen sowie
- die Verwendung von Solarthermieanlagen (zur Wärmegewinnung) oder Photovoltaikanlagen (zur Stromerzeugung).

§ 2

Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. 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
3. Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel und matte Dachsteine zulässig.
4. Abweichend von Nr. 2 und 3 können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden.

§ 3

Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur zulässig:

1. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben rot bis braunrot (RAL Farbtöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne).
2. Senkrecht sightdurchlässige, gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und sightdurchlässige Metallzäune (Stabgittermatten) bis zu einer Höhe vom 120 cm. Als sightdurchlässig gelten Einfriedungen, deren Ansichtsflächen zu max. 50 % je laufendem Meter geschlossen sind. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.

3. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus Sanguinea (Hartriegel), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche), Prunus padus (Echte Traubenkirsche) und Rosa canina (Hundsrose).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

1. 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.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

Eingriffsregelung

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird extern eine Ausgleichsmaßnahme in der Gesamtgröße von 7.921 m² auf den Flurstücken 296 und 300, Flur 1, Gemarkung Scharrel, durchgeführt. Die Maßnahme „Entwicklung einer artenreichen, mageren Mähwiese“ wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt, Erschließungsträger und Grundstückseigentümer gesichert (vgl. die Ausführungen in der Begründung).

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden und Vegetation) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ggf. vorhandene Nistkästen sind in unbeeinträchtigte Bereiche umzuhängen. 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. Bäume mit Potenzial als Zwischenquartiere für Fledermäuse sind im Falle einer Fällung auf Besatz zu prüfen. Für den Verlust von potenziellen Zwischenquartieren von Fledermäusen wird das fachgerechte Hängen von jeweils zwei Fledermauskästen pro Höhlenverlust im geeigneten Umfeld empfohlen. Das konkrete Vorgehen und ggf. erforderliche weitere Maßnahmen sind im Einzelnen mit der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im November 2024

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

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

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister