



Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 164 "Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut"

Rechtsplan
Vorentwurf

Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB
Stand: 31.03.2014
Maßstab 1 : 2.000 (im Original)

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infrap.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Forschung für Tiergesundheit"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl

TH = 8,0 m max. Traufhöhe
max

FH = 12,0 m max. Firsthöhe
max

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



private Straßenverkehrsfläche



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

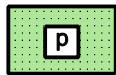


private Parkplatzfläche



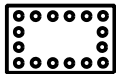
private Erschließungsstraße

5. GRÜNFLÄCHEN



private Grünflächen mit weitere Bezeichnung (s. TF)

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

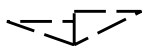
7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Sichtdreiecke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserflächen, hier: Gewässer III. Ordnung



Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

Bebauungsplan Nr. 164

„Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“, Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst

Stand 31.03.2014 (für §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs. 1 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:

- Tierhaltung einschließlich Tieraufzucht,
- Laboratorien,
- tierexperimentelle Einrichtungen mit Versuchsschlachthaus und Versuchstierställen,
- Lagerhäuser und Lagerplätze sowie
- zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO2 ist neben den o. g. Nutzungen eine Mahl- und Mischanlage zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte maximale Traufhöhe ($TH_{max.}$) und Firsthöhe ($FH_{max.}$) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als unterer Abschluss der Dachhaut, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte im Bereich des Gebäudes).

Die festgesetzte Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Allgemeine Flächenausbildung

Innerhalb der privaten Grünflächen sind Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig. Auf den Grünflächen ist Extensivrasen auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Baumreihen

An der privaten Erschließungsstraße ist in der Grünfläche parallel zu überbauten Flächen innerhalb der Sondergebiete zur Eingrünung je mind. 20 lfm ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum, mit einem Mindeststammumfang von 13 cm in der Höhe von 1 m gemessen, zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Heister, Breite 60 - 100 cm) sind in Pflanzabständen von 1,5 x 1,5 m zu setzen. In die Heckenpflanzung sind mind. 7 standortheimische hochstämmige Bäume (Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzte mit einem Mindeststammumfang von 13 cm) zu integrieren.

Die Pflanzung ist durch Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5. ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der Straße "Am Föhrkamp" ist eine Allee aus standortheimischen, hochstämmigen Birken (*Betula pendula*) mit einem Abstand von höchstens 20 m zwischen den Bäumen zu erhalten oder zu ersetzen.

6. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 Ausgleichsmaßnahme 1 (Renaturierung „Alter Werkhof“)

Auf den Flurstücken 27/7 und 26/2 (Flur 29, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) sind bebaute und befestigte Flächen abzurechen und zu entsiegeln. Hiervon ausgenommen sind das denkmalgeschützte Gebäude und dessen Freiflächen. *wird ergänzt*

6.2 Ausgleichsmaßnahme 2

wird ergänzt

6.3 Ausgleichsmaßnahme 3

wird ergänzt

6.4 Ausgleichsmaßnahme 4

wird ergänzt

7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN: SICHTDREIECKE

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Anlagen und Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m. Bezugspunkt ist die angrenzende Fahrbahnmittellinie.

HINWEIS

1. ALLGEMEINER UND BESONDERER ARTENSCHUTZ (§§ 39 und 44 BNatSchG)

Vor der Baumfällung und vor der Renovierung bzw. dem Abbruch von Gebäuden sind diese auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu überprüfen.

Sollten Brutvögel festgestellt werden, sind die Arbeiten außerhalb der Brutsaison (01.03.-30.09.) durchzuführen. Bei überwinternden Brutvögeln sind bei Bedarf Umsiedlungsmaßnahmen durchzuführen oder Ersatzbrutplätze zu schaffen.

Sollten überwinternde Fledermäuse festgestellt werden, sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Winterruhe (01.10.-31.03. gem. § 39 Abs. 6 BNatSchG) aufzuschieben. Sollten Sommer- oder Tagesquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, sind vor Arbeitsbeginn weitergehende Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde anzustimmen.