

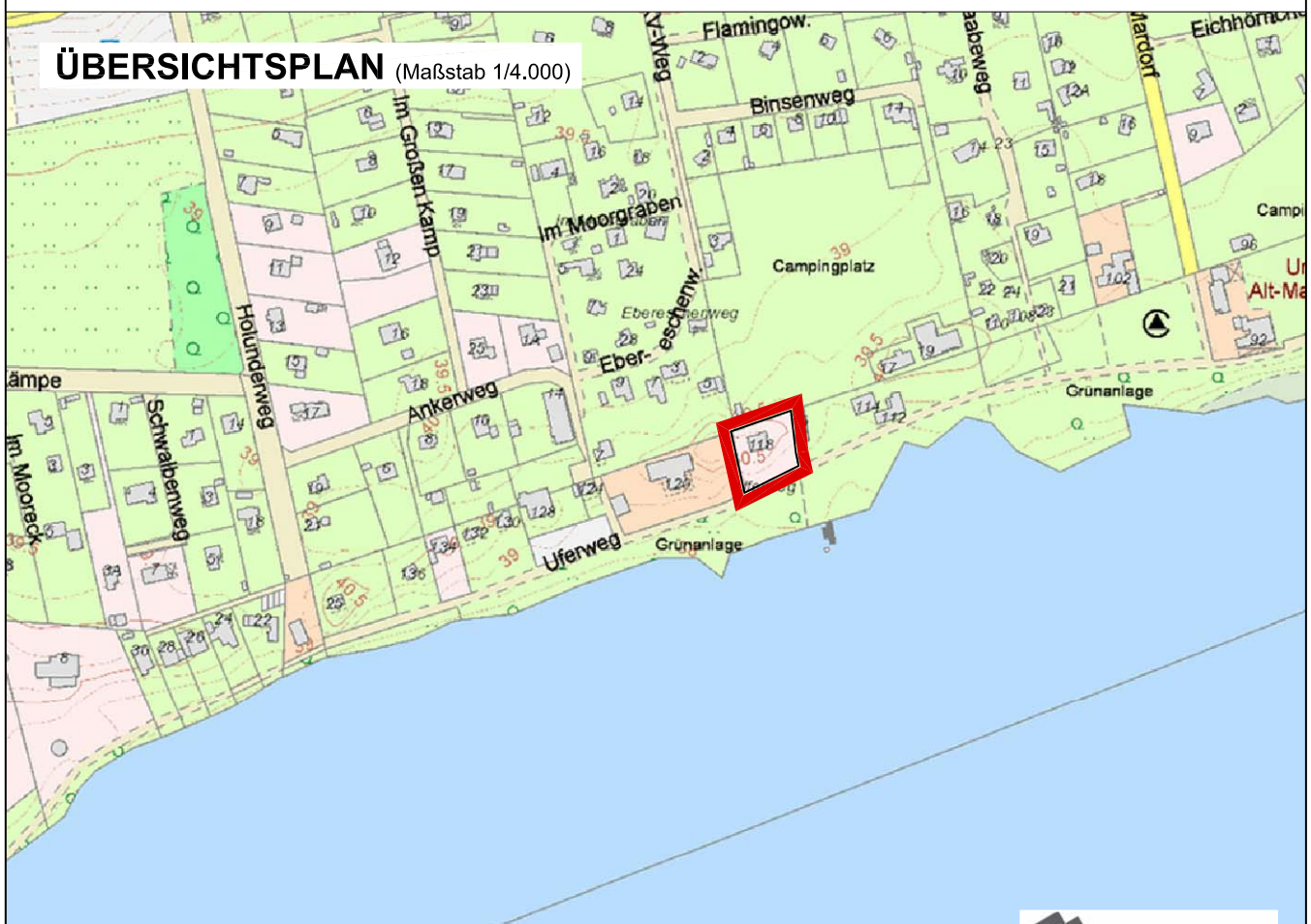
Region Hannover



# Stadt Neustadt a. Rbge. Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpfe“ 1. Änderung

M. 1 : 500

ENTWURF



ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/4.000)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2014 ([http://www.gis.hannit.de/Neustadt\\_fnp/](http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/))



Planung: • plan Hc • Büro für Stadtplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Planungsstand: Entwurf, Dezember 2014

# ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO 1990)



Sondergebiete, die der Erholung dienen  
hier: Informationszentrum  
(§ 10 BauNVO 1990)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 1990)

Nutzungsschablone

II	o
GR1= 280m <sup>2</sup>	GR2= 500m <sup>2</sup>
H (max) = 48,0 m ü.NN	

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) : II (zwei)  
offene Bauweise: o  
GR1 (Grundfläche Hauptnutzung) maximal: 280 m<sup>2</sup>  
GR2 (Grundfläche Grundstücksversiegelung) maximal: 500 m<sup>2</sup>  
Festsetzung max. Gebäudehöhe: H (max) = 48,0 m ü.NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



4. Pflanzbindungen

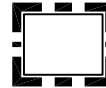


Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Anpflanzen  
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a+b) und Abs. 6 BauGB)



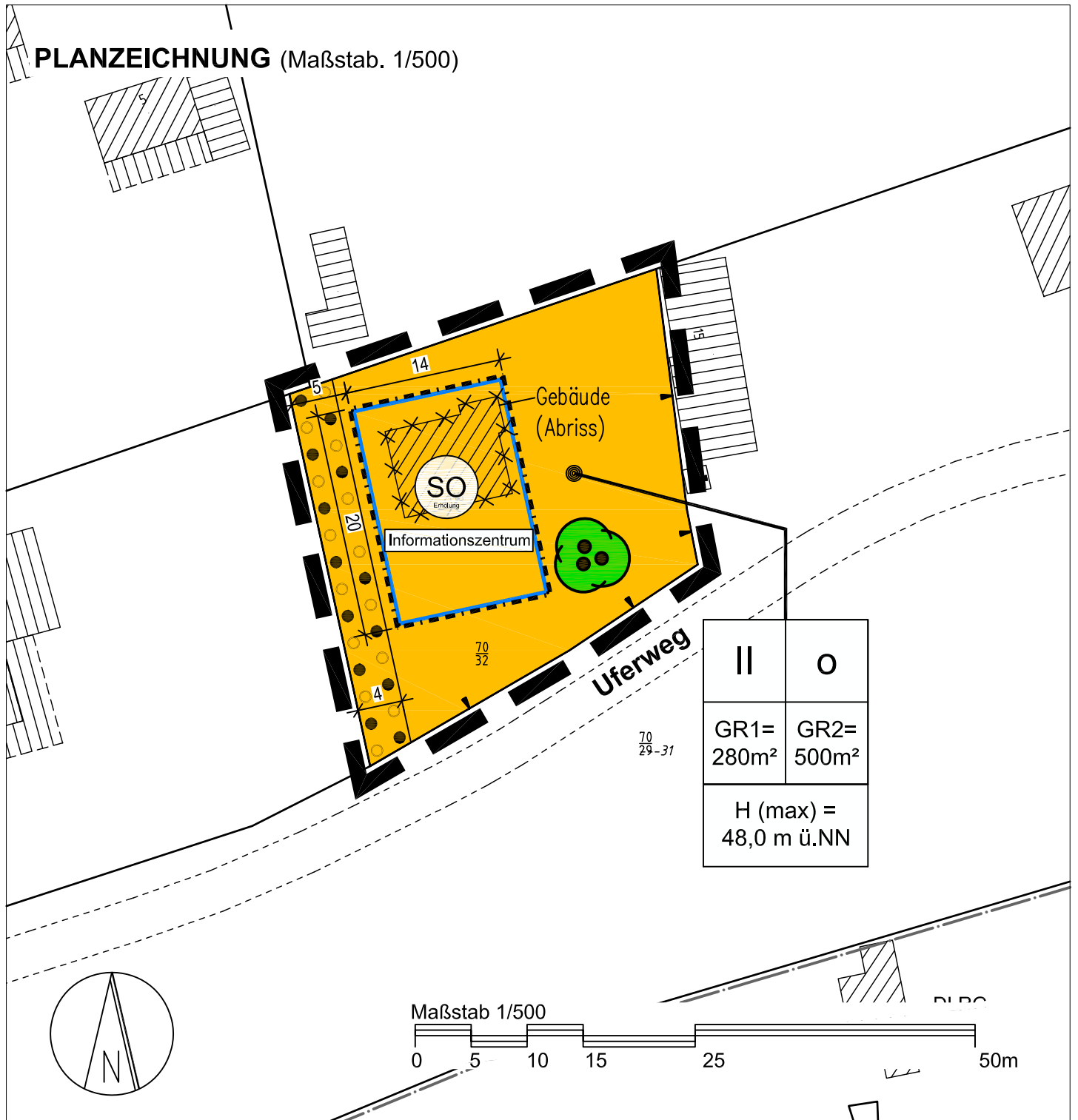
Bäume erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans

## PLANZEICHNUNG (Maßstab. 1/500)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Art der baulichen Nutzung

Im „Sondergebiet Erholung“ gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Informationszentrum" sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Anlagen für Erholung, Tourismus, Information und Ausstellungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- eine Wohnung, die der Hauptnutzung dient,
- Nebenanlagen zur Ergänzung des Tourismusangebotes (u.a. öffentliche Sanitäranlagen)

### Zu erhaltende Bäume (gem. § 9 (1) 25b BauGB) - M 1

Die gekennzeichneten, im Gebiet vorhandenen Großbäume: Kiefern (Dreiergruppe) sowie Birken, Buchen und Eschen an der westlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Sollte ein Baum im Plangebiet aus baubedingten Gründen entfallen, sind als Ersatz mindestens 3 neue Bäume zu pflanzen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

### Anlage einer Strauchhecke (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 2

Auf 50 % der Fläche zum Erhalt/Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind inselartige Bereiche mit Strauch-Hecken unter den Gehölzen fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Es handelt sich um folgende Arten:

Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hunds-Rose (*Rosa canina*). Die Arten sind gemischt auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind bis zum Anwacherfolg 1:1 zu ersetzen. Es wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern spätestens in der auf die Inbenutzungsnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen sind.

### Baumpflanzungen auf externen Flächen (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 3

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind je Baum 3 neue, standortgerechte und heimische Großbäume auf dem Grundstück der Region Hannover (Gemarkung Mardorf, Flur 12, Flurstück 45/6) zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens März 2016 durchzuführen. Die externen Baumpflanzungen sind vertraglich zu sichern.

Für die bestimmten Anpflanzungsgebote von Bäumen werden folgende Arten festgesetzt: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Die Bäume haben die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16/18 cm. Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 qm anzupflanzen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.

### Versickerung anfallendes Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr.9 BauGB) - M 4

Es wird festgesetzt, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zu versickern ist.

## HINWEISE

### Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

### Baumschutz

Während der Bauphase sind die Vorschriften der DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" einzuhalten.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.