

- ENTWURF -

Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i

"Auengärten"

Maßstab: 1:2.000

Stand: 22.03.2016

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB)

PLANUNGSBÜRO Lauterbach

- Stadtplanung
- Landschaftsplanung
- Schallschutz
- Projektmanagement

Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeine Wohngebiete siehe textliche Festsetzung §§ 1 und 2	§ 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	§ 20 BauNVO
OKFF EG 0,7 m	Höhe Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (Sockelhöhe) als Höchstmaß über Bezugsebene siehe textliche Festsetzung § 5 (1)	§§ 16 und 18 BauNVO
TH 6,75	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugsebene siehe textliche Festsetzung § 5 (2)	§§ 16 und 18 BauNVO
FH 11,0	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugsebene siehe textliche Festsetzung § 5 (3) und (4)	§§ 16 und 18 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	§ 9 (1) Nr. 5 BauGB
---	---	---------------------

4. Öffentliche Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
	Zweckbestimmung: Parkplatz	
	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	
	Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche	
	Zweckbestimmung: private landwirtschaftliche Verkehrsfläche (nicht lagegenau, siehe textliche Festsetzung § 6)	
	Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	
	Straßenbegrenzungslinie	

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	Fläche für die Abfallentsorgung hier: Wertstoffsammelstelle	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
	Anlagen für Elektrizität	
	Hauptver-/entsorgungsleitungen, unterirdisch S: Schmutzwasser, T: Trinkwasser, G: Gas, K: Telekommunikation	§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

6. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	

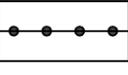
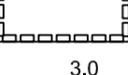
7. Wasserflächen

	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Flächen für Regenrückhaltung und -ableitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Entwässerungsgräben einschl. Aufweitung (nicht lagegenau)	

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzung § 7 (3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
①	Kennzeichnung der Maßnahmenflächen	
	Baum, anzupflanzen siehe textliche Festsetzung § 7 (2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung § 7 (1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung § 5 (4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

9. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der teilaufgehobenen Bebauungspläne siehe textliche Festsetzung § 9	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes siehe textliche Festsetzung § 9	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche siehe textliche Festsetzung § 9	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung zwischen Maßstäben der baulichen Nutzung	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
	Maßlinie	
	Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen (nicht lagegenau)	

- ENTWURF -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

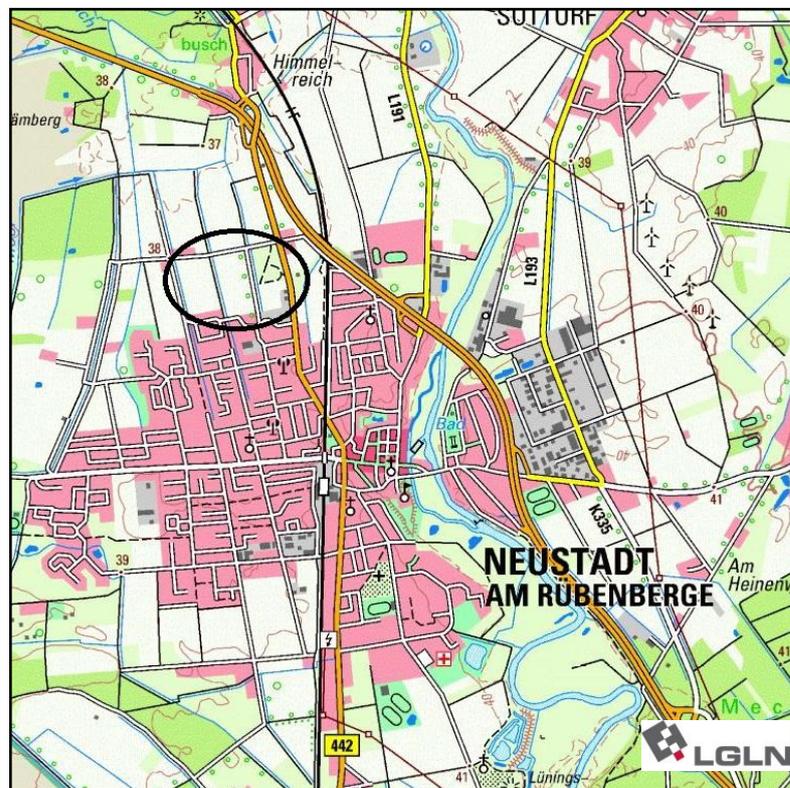
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 159 D/H/i

„AUENGÄRTEN“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST KERNSTADT



Topographische Karte M 1:25000

© IglIn 2015

Stand: 22.03.2016

Fassung: Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39, S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds.GVBl. Nr. 5, S. 46) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2014 (Nds.GVBl. Nr. 14, S. 206)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachbereich Planen und Bauordnung, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

§ 2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der WA1-Gebiete sind auf den zum Mittelpunkt des Wölper Rings ausgerichteten nicht überbaubaren Flächen (15m-Bereich) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen.

§ 3 Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(1) Sendemasten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Masten für Empfangs- und Sendeanlagen für Mobilfunk nicht zulässig.

(2) Terrassenüberdachungen

Bei Reihen- und Doppelhäusern sind Terrassenüberdachungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Gebieten mit der Festsetzung „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ (ED) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

§ 5 Höhen

(§ 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) u. (6) BauNVO)

(1) Höhe Erdgeschossfußboden

In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

(2) Traufhöhe

In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Traufhöhe TH (der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden (TH)) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

(3) Firsthöhe

In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Firsthöhe FH nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

(4) Höhen bei Flachdächern

Die festgesetzte Traufhöhe darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden. Zurückgesetzte Staffelgeschosse sind bis zu der festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.

§ 6 Private landwirtschaftliche Verkehrsfläche

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private landwirtschaftliche Verkehrsfläche“ ist in ihrer Abgrenzung nicht lagegenau. Sie kann abweichend ausgeführt werden, wenn dieses für den Verkehrsfluss erforderlich ist.

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

(§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- (1)** Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf den Grundstücken festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als geschlossene Gehölzpflanzungen anzulegen. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen sind mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.

Reihenabstand: ca. 1,50 m

Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m

Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt

Mindestpflanzgröße:

Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

verpflanzte Heister: 125-150 cm

verpflanzte Sträucher: 60-100 cm

Pflanzliste „Heimische Gehölze“ der Region Hannover

botanisch / deutsch

Bäume

Acer campestre / Feld-Ahorn
Acer platanoides / Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn
Alnus glutinosa / Scharz-Erle
Betula pubescens / Moor-Birke
Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gew. Esche
Malus sylvestris / Holz-Apfel
Prunus avium / Vogelkirsche
Prunus padus / Echte Traubenkirsche
Pyrus communis / Wild-Birne
Populus tremula / Zitter-Pappel
Quercus petraea / Trauben-Eiche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Salix alba / Silber-Weide
Sorbus aucuparia / Eberesche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus glabra / Berg-Ulme
Ulmus laevis / Flatter-Ulme
Ulmus minor / Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus / Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hunds-Rose
Rhamnus catharticus / Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus fragus / Faulbaum
Salix auratia / Ohr-Weide
Salix caprea / Sal-Weide

Salix cinerea / Grau-Weide
Salix viminalis / Korb-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa / Trauben-Holunder
Viburnum opulus / Gew. Schneeball

Rankende Gehölze

Clematis vitalba / Gew. Waldrebe
Hedera helix / Efeu
Lonicera periclymenum / Wald-Geißblatt

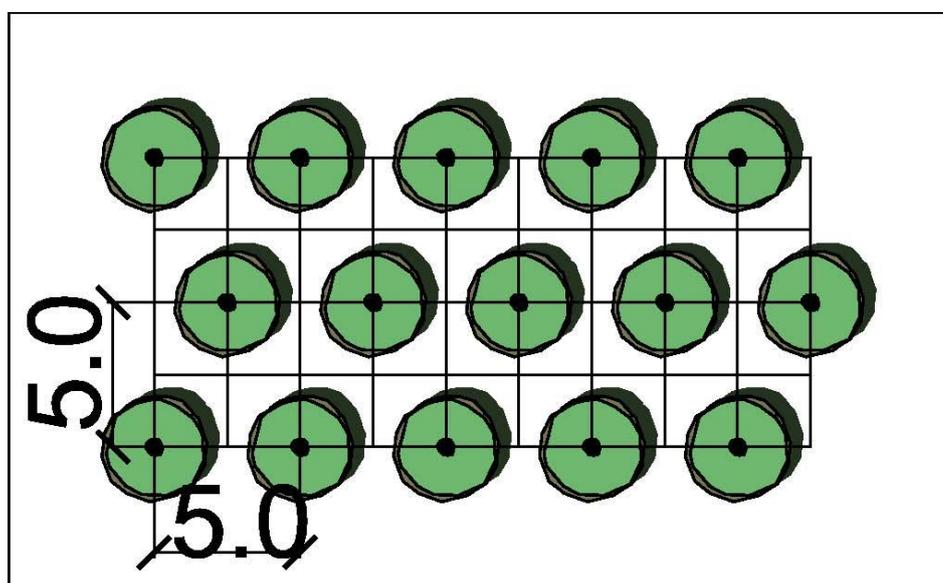
- (2) Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten 2 Bäume in den Verkehrsflächen gilt: Es handelt sich jeweils um hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung. Zur Verwendung kommen nur Bäume der Straßenbaumliste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) die dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurden. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Es ist jeweils ein durchwurzelbarer Bodenraum von mindestens 300 m³ und einer Schichtstärke von mindestens 2,00 m sicherzustellen. Dies kann auch durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. Der durchwurzelbare Bodenraum ist frei von Leitungen zu halten.
- (3) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 1-4) sind flächendeckend entsprechend der nachfolgenden Beschreibungen mit standortheimischen Bäumen, Gehölzen, z.T. ergänzt durch standortheimische Stauden und Gräser, zu bepflanzen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, wenn der jeweilige Charakter der Pflanzung beginnt verloren zu gehen.

Fläche 1 + 2

Waldähnliche Anpflanzung von mind. 35 (Fläche 1) und 16 (Fläche 2) Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) mit Hochstämmen im Raster von 5 x 5 m als Retentionsfläche für Regenwasser.

Hochstammpflanzgröße mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Pflanzschema:



Fläche 3+4+5

Geschlossene Gehölzpflanzungen aus gebietseigenen Gehölzen (Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“) laut Pflanzenliste des § 5 (1) ohne rankende Gehölze herstellen:

Grenzabstände an den südlichen Flächenkanten: 4,00 m

Reihenabstand: ca. 1,50 m

Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m

Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt

Mindestpflanzgröße:

Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

verpflanzte Heister: 125-150 cm

verpflanzte Sträucher: 60-100 cm

Fläche 6

Entlang der Fläche 6 ist alle 8 m je eine Stadtlinde (*Tilia cordata* `Greenspire`) mit der Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm, zu pflanzen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- (4) Die innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Erhalt vorhandenen Bewuchse (Strauchhecken) sind dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten und mit standortheimischen Gehölzen der Pflanzenliste unter § 5 (1) zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht.

§ 8 Grünflächen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung

(§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)

- (1) Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die erforderlichen Anlagen zur Oberflächenentwässerung zulässig.
- (2) Regenrückhaltebecken sind soweit wie möglich in naturnaher Bauweise zu errichten. Die Begrenzungen der Becken sollen in geschwungener Form verlaufen. Die Böschungen sollen naturnah, das heißt mit wechselnder Böschungsneigung und geschwungenen Böschungsverlauf modelliert werden. Die Böschungsneigungen sollen flach sein. Eine Böschungsneigung von 1:2,5 soll nicht überschritten werden.
- (3) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens zwei standortheimische Laubbäume der Pflanzliste zu pflanzen. Mindestpflanzgröße: 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.
- (4) Die öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich sind parkartig mit Wegen, Sitzbereiche, Rasen-/ Wiesenflächen, naturhafte Flächen, Solitärbäumen, Baum- und Strauchgruppen sowie Wasserflächen zu gestalten.

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten ist außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen mit mindestens 8 St. Solitärbäumen 1. und 2. Ordnung zusätzlich zu bepflanzen. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

In den übrigen öffentlichen Grünflächen sind mind. 16 St. Solitärbäume, 60 St. Solitärsträucher sowie 200 St. Sträucher zu pflanzen. Jeweils 50% der jeweiligen Pflanzengruppe müssen aus standortheimischen Arten entsprechend der Pflanzenliste in § 5 (1) ausgewählt werden.

Mindestpflanzgrößen:

Solitärbaum:	mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Solitärsträucher:	mindestens 3x verpflanzt, Höhe 175-200 cm
Sträucher:	verpflanzte Heister, Höhe 125-150 cm

§ 9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Schallschutz -

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

In den Bereichen entlang der Nienburger Straße sind auf Grund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke Hannover-Bremen, der Nienburger Straße (B 442) und der B 6 gegenüber der gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen zu erwarten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämmwerte der Außenbauteile wird auf die technischen Regelungen der DIN 4109 verwiesen. Es sind die Lärmpegelbereiche III bis V gemäß Planzeichnung einzuhalten. Bei Lage eines Außenbauteils auf einer Lärmpegelbereichsgrenze ist der höhere Lärmpegelbereich zu berücksichtigen. Um zusätzlich eine ausreichende Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten, sind die Vorgaben des Punktes 5.4 der DIN 4109 (Konstruktive Zwangslüftung) zu berücksichtigen. Die Einhaltung des passiven Schallschutzes ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen

Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Außenwohnbereiche (Terrassen) nur an den abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Wird durch eine eigenständige bauliche Maßnahme die Einhaltung des Orientierungswertes Tag für WA-Gebiete gemäß DIN 18005 erreicht, so kann hiervon abgewichen werden (architektonischer Selbstschutz). Hierzu ist ein gesonderter schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

Abgewandt ist eine Gebäudeseite, wenn sie einen Winkel $\geq 90^\circ$ zur Straßenachse der B 442 aufweist.

§ 10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 150, 554/151, 555/151, 153/1, 154 und 155 der Flur 2, Gemarkung Neustadt, mit Geh- und Fahrrechten (Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen) sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Verlegung, Wartung und Betrieb von Ver- und Entsorgungs- sowie Telekommunikationsleitungen) zu belasten.

§ 11 Außerkrafttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ treten Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 159 A1 „Nienburger Straße / Nordwest“ sowie Nr. 159 A4/D4 „Am Wölper Ring“ in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ Rechtskraft.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Nieders. Bauordnung (NBauO))

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“, Stadt Neustadt am Rübenberge, ST Kernstadt.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

- (1) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche nicht weniger als 28 und nicht mehr als 48 Grad betragen. Abweichend hiervon darf innerhalb der WA1- und WA2-Gebiete bei drei- oder viergeschossigen Gebäuden die Dachneigung nicht weniger als 20 und nicht mehr als 48 Grad betragen. Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet.
- (2) Abweichend von Abs. 1 darf bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche die Mindest - Dachneigung nicht weniger als 16 Grad betragen.
- (3) Als Materialien für die Dacheindeckung der Gebäude mit mehr als 30 qm Grundfläche 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

- (4) Abweichend von Abs. 1 und 3 entfallen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Mindest-Dachneigungen und die Materialvorgaben.
- (5) Abweichend von Abs. 3 ist für die Nutzung von Solarenergie eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.
- (6) Abweichend von Abs. 2 und 3 sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern, Hausgruppen und Gemeinschaftsgaragen nur, wenn jeweils sämtliche Dachflächen begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest - Neigungsbegrenzung nach Abs. 1 und 2.
- (7) Abweichend von Abs. 3 sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegeln / Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

- (1) Zu öffentlichen Grünflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfäche zu mindestens 50 % geschlossen sind.
- (2) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.
- (3) Die Festsetzungen der Abs. 1 u. 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen (s. Pflanzliste § 5 (1)).
- (4) Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungssicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten (§ 91 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

C Hinweise

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerung das Kellergeschoss als „weiße Wanne“ zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Gemäß den Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 der NBauO (Anlage) sind bei Einzel- und Doppelhäusern 2 Estpl. je WE und bei Mehrfamilienhäusern 1,5 Estpl. je WE notwendig.
3. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. 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.

4. Externe Kompensation

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese werden in 2 Bereichen umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

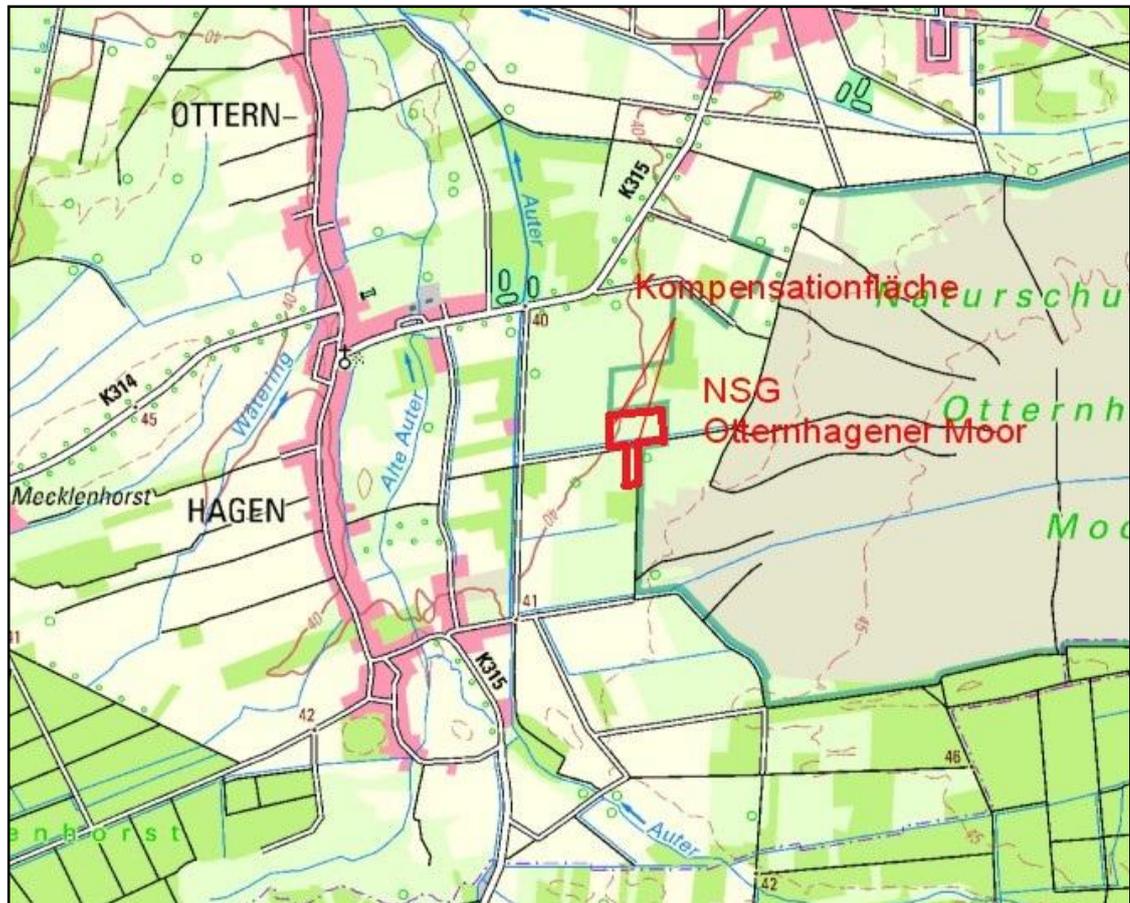
Die Lage der Kompensationsflächen geht aus den Übersichtskarten hervor.

Kompensationsfläche A:

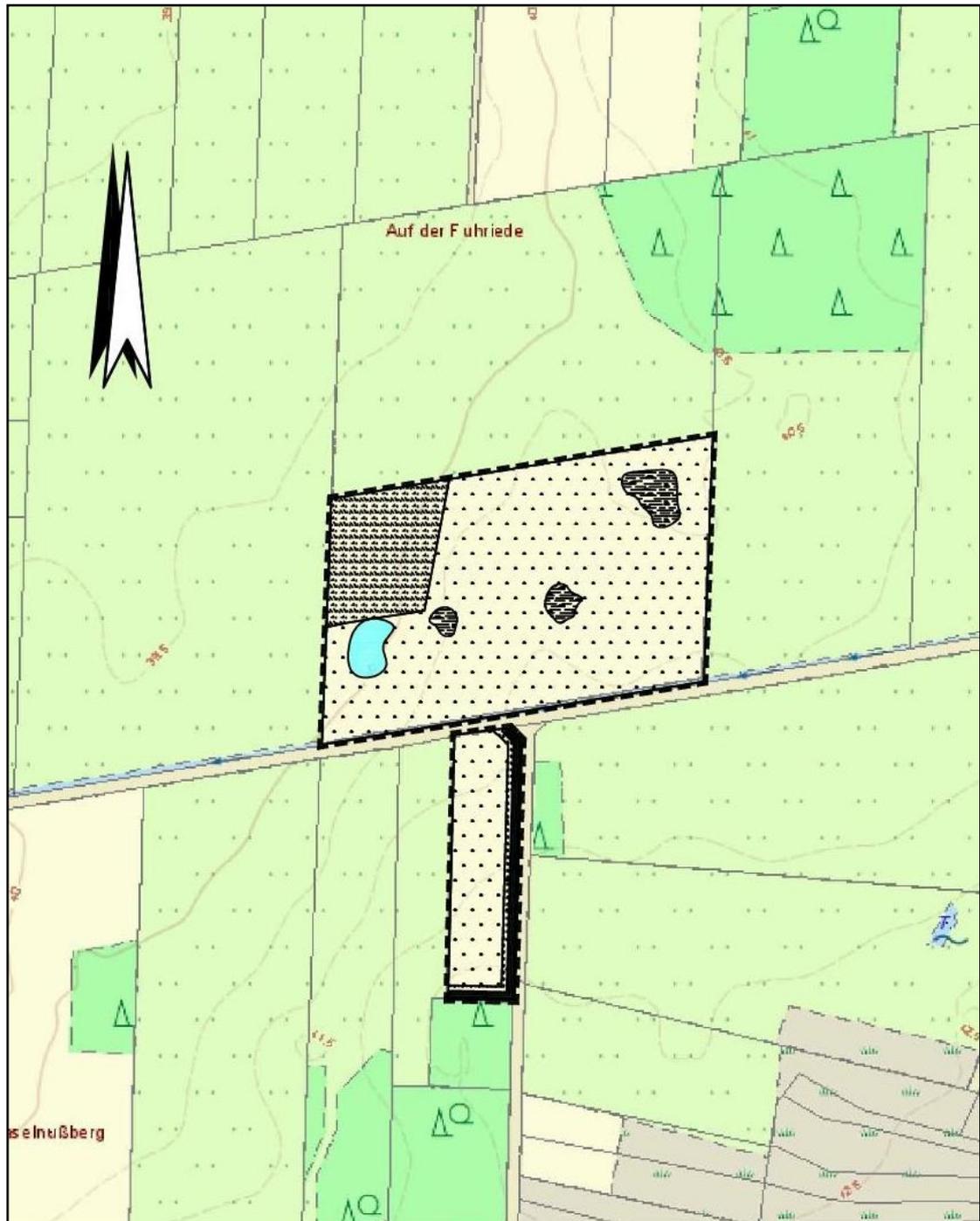
Gemarkung Otternhagen, Flurstücke 33/2 und 41/1 der Flur 9.

Ziele sind die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Extensivgrünland, die Anlage eines Stillgewässers und von Blänken sowie Bepflanzungsmaßnahmen. Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsfläche A in Otternhagen (o. Maßstab)



Lageplan zur Kompensationsmaßnahme A (o. Maßstab)

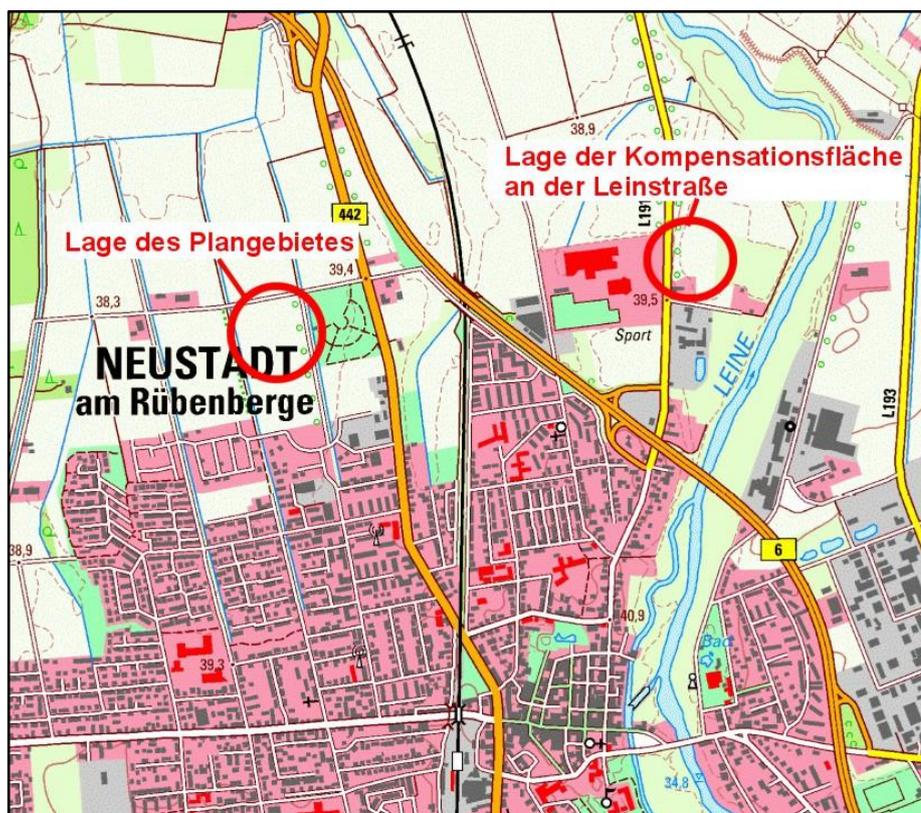


Kompensationsfläche B:

Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flurstück 38/15 der Flur 3.

Ziele sind die Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Acker) in Extensivgrünland und die Anlage eines Brachestreifens. Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsfläche B in Neustadt a. Rbge. (o. Maßstab)



Lageplan zur Kompensationsmaßnahme B (o. Maßstab)

