



### 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  
Satzung

Verfahren: § 10 BauGB  
Stand: 11.04.2017  
Maßstab 1 : 2.000 (im Original)

**infraplan**

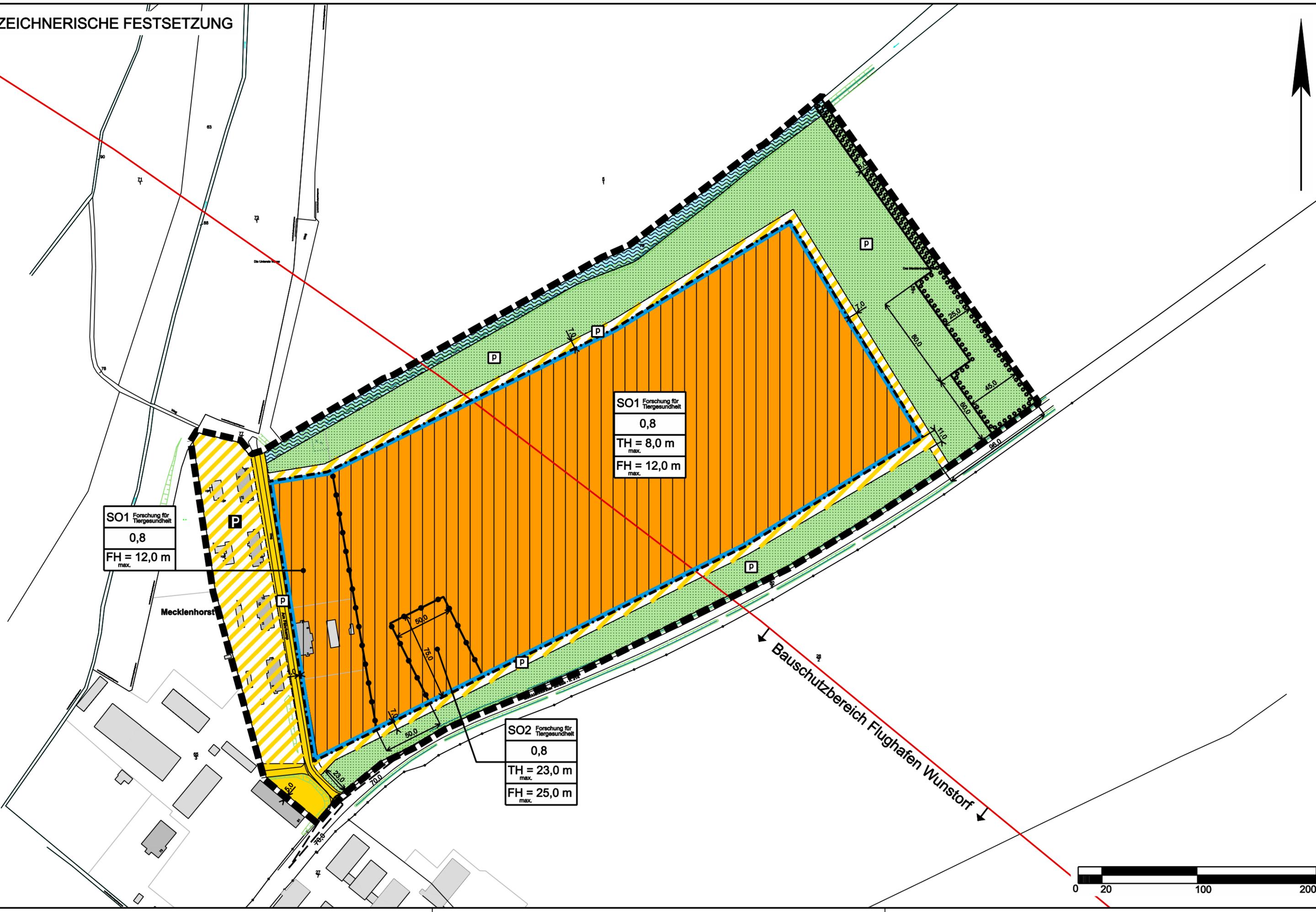
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



SO1 Forschung für Tiergesundheit  
0,8  
FH = 12,0 m  
max.

SO1 Forschung für Tiergesundheit  
0,8  
TH = 8,0 m  
max.  
FH = 12,0 m  
max.

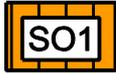
SO2 Forschung für Tiergesundheit  
0,8  
TH = 23,0 m  
max.  
FH = 25,0 m  
max.

Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf



# 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:

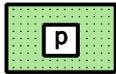


private Parkplatzfläche



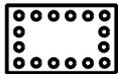
private Erschließungsstraße

## 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 und Sträuchern

## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Hauptgeltungsbereichs des Bebauungsplans

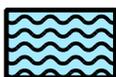


Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Sichtdreiecke

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Wasserflächen, hier: Gewässer III. Ordnung



Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

# **Bebauungsplan Nr. 164**

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

Stand **11.04.2017** (für §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB)

### **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **0. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 164 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 6 und Punkt 7 definierten Bereiche (Ausgleichsflächen und Flächen für CEF-Maßnahmen).

#### **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. Eine extensive Pflege ist durch eine 2-schürige Mahd pro Jahr sicherzustellen.

##### **3.2 Baumreihen**

An der privaten Erschließungsstraße ist in der Grünfläche eine umlaufende Baumreihe auszubilden. Dabei ist je mind. 15 lfm ein hochstämmiger, standortheimischer Laubbaum, mit einem Mindeststammumfang von 13 cm in der Höhe von 1 m gemessen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang

gleichwertig zu ersetzen.

Die Baumreihe kann durch notwendige Zufahrten und einen Weideaustrieb unterbrochen werden.

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

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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. 25 standortheimische hochstämmige Bäume (Qualität: Hochstamm 2 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 13 cm) zu integrieren.

Die Pflanzung ist durch Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Abgängige Sträucher sind dann gleichwertig zu ersetzen, wenn der Heckencharakter beginnt verloren zu gehen.

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

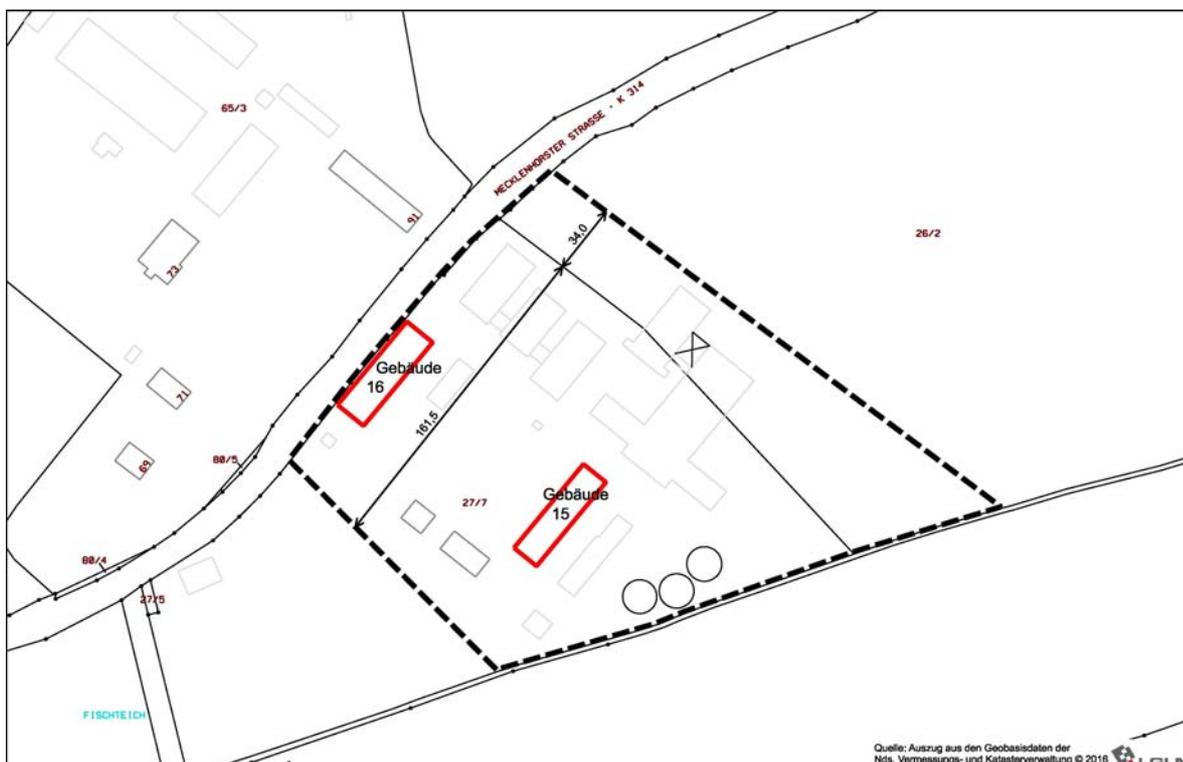
Die Straße "Am Föhrkamp" ist als Allee aus standortheimischen, hochstämmigen Birken (*Betula pendula* mit einem Stammumfang von mind. 13 cm in 1 m Höhe) mit einem Abstand von höchstens 20 m zwischen den Bäumen dauerhaft zu erhalten bzw. zu ergänzen.

Bei Fällungen im Zuge des Straßenausbaus bzw. bei Abgang von Bäumen sind diese entsprechend der o. g. Vorgaben zu ersetzen.

#### 6. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Abbruch, Entsiegelung und Renaturierung im Bereich „Alter Werkhof“:

Auf den Flurstücken 27/7 und 26/2 (Flur 29, Gemarkung Neustadt a. Rbge.) sind bis auf 2 Gebäude (Gebäude 15 und Gebäude 16) alle bebauten und befestigte Flächen abzubrechen, zu entsiegeln und über Sukzession zu begrünen. Zur Aushagerung und Pflege sind jeweils zwei Pflegeschnitte in der Grünbrache und ein Pflegeschnitt im bestehenden Scherrasen ab dem 20. Juni jeden Jahres durchzuführen.



## **7. MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)**

### **7.1 CEF-Maßnahmen für die Feldlerche im Offenland**

Die bereits seit März 2016 auf Ackerflächen der Flurstücke 56, 66 und 95/9 (Flur 2, Gemarkung Mariensee) und der Flurstücke 86/2 (Flur 11, Gemarkung Neustadt) und 18/2, 26/2 (Flur 29, Gemarkung Neustadt) für Feldlerchenbruten angelegten Blüh- und Brachestreifen sind mindestens auf 5 Flächen mit einer Breite von je 18 m und je 2.000 qm zu erhalten.

Jährlich ist eine Hälfte der jeweiligen Fläche auf 9,0 m Breite im Wechsel umzubrechen, so dass stets 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien nebeneinander koexistieren. Der Umbruch darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Ansonsten darf keine Befahrung oder mechanische Pflege der Streifen zwischen dem 01.03 bis 30.09. und keine Anwendung von Düngern und Herbiziden erfolgen.

Die Brachestreifen können alle 3 bis 6 Jahre bei gleicher Eignung der Standorte innerhalb der o. g. Flurstücke gewechselt werden.

In 2016 und 2017 hat eine Erfolgskontrolle zur Belegung durch die Feldlerche zu erfolgen. Bei Bedarf haben weitere Maßnahmen zum Erhalt der Lokalpopulation der Feldlerche zu erfolgen.

### **7.2 CEF-Maßnahmen im Bereich "Alter Gutshof"**

Die bereits seit März 2016 nach dem CEF-Maßnahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 164 auf den Flurstücken 65/3 und 67 (Flur 29, Gemarkung Neustadt) angebrachten Nisthilfen und Fledermauskästen sind auf Dauer zu erhalten.

Die Kontrolle und Wartung hat durch den NABU (Ortsgruppe Stadt Neustadt a. Rbge) zu erfolgen.

## **7. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 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 Fahrbahnmitte.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN WUNSTORF**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z.B. Baukränen ist beim [Luffahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln](mailto:LufABw1d@bundeswehr.org) (Email: [LufABw1d@bundeswehr.org](mailto:LufABw1d@bundeswehr.org)) zu beantragen.

### **2. GEWÄSSERUNTERHALTUNGSVERORDNUNG**

Die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover ist zu beachten. Danach ist entlang des Gewässers III. Ordnung oberhalb der Uferböschung auf 5 m Breite ein Fahrstreifen zur Gewässerunterhaltung zu gewähren. Dieser Bereich ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten und Zufahrten sind sicherzustellen.

### **3. BAUDENKMÄLER**

Im Geltungsbereich befinden sich auf den Flurstücken 27/7 und 65/3 mehrere Baudenkmäler. Ein Lageplan befindet sich in der Begründung. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

# HINWEISE

## 1. SCHADSTOFFKATASTER

Vor Beginn des Rückbaus der Gebäude hat eine Erstellung eines Schadstoffkatasters zu erfolgen.

## 2. ATTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Bei dem Bereich „Alter Werkhof“ handelt es sich um eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier bedingt durch die Nutzung als Tierversuchsanstalt/Tiergesundheit mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (Altstandortnummer 253.011.5.230.0689).

Bei Planungen auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.