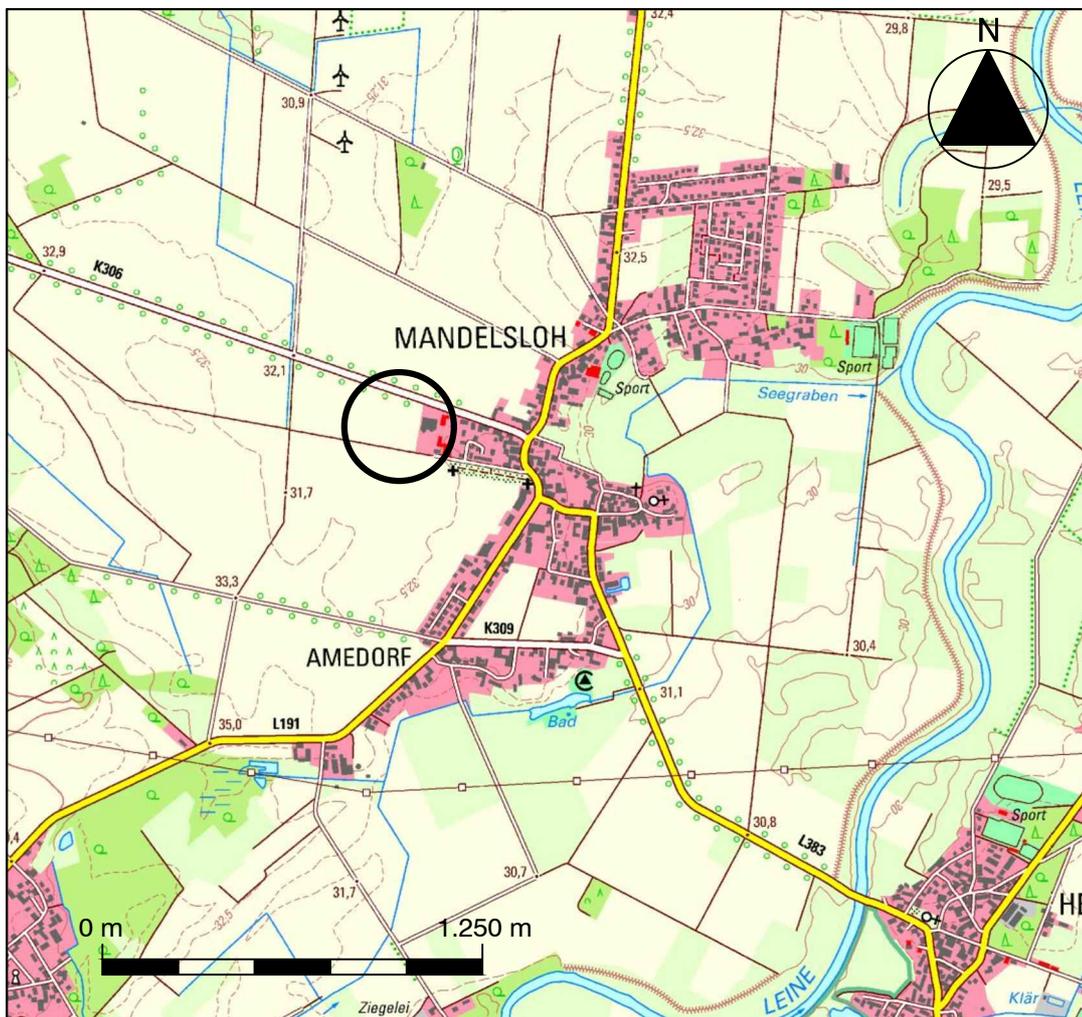


# Stadt Neustadt a. Rbge. Ortsteil Mandelsloh



## Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West" mit örtlicher Bauvorschrift - Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2016 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im August 2017

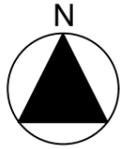
**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

In Zusammenarbeit mit:

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780



Wiklohstraße K 306

LPB III

WA	II	0,3
o	TH 6 m	FH 9 m

WA	I	0,4
o	TH 4,5 m	

Parkplatz mit  
Lärmschutzwand

213  
3

WA	II	0,4
o	TH 6,0 m	

210  
8

WA	II	0,3
o	TH 6 m	FH 9 m

WA	II	0,4
a	TH 6 m	

Bolzplatz

Paul Maar  
Schule

302  
5

215  
1

FW

302  
6 Pastor-Simon-Weg

Seniorenresidenz

Schranke

182  
9

WA	II	0,3
o	TH 6 m	FH 9 m

187  
2

186  
1

186  
2

182  
17

182  
16

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Ortsteil Mandesloh  
**Bebauungsplan Nr. 611**  
**"Wiklohstraße West"**

- Entwurf -

Maßstab ca. 1 : 1.000

Ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel, Hannover

**Wiekfeld**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6 m Traufhöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

FH 9 m Firsthöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

— · — — Baugrenze

## Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich



Parkplatz



Feldwirtschaftsweg

— Straßenbegrenzungslinie

## Grünflächen



private Grünfläche, Pflanzstreifen

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



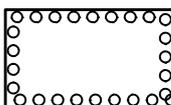
Fläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen

Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Fläche mit Bindung für Erhaltung eines Baumes

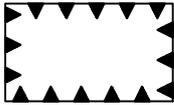
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

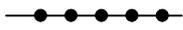
## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, Lärmpegelbereich III Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Höhenlage der Gebäude

1. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) dürfen nicht überschritten werden. Sie wird von der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.
2. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
3. Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Zurückgesetzte Staffelgeschosse sind bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.
4. Die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

## § 2

### 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 Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

## § 3

### abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

## § 4

### Private Grünfläche „Pflanzstreifen“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist als Gehölzstreifen mit zur Feldflur vorgelagertem Gras- und Staudensaum von mindestens 3 m Breite anzulegen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten: 4,00 m
- Pflanzung mindestens 2 reihig
- Reihenabstand und 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

Der Gras- und Staudensaum wird mit einer regionaltypischen Grünland-Saatgutmischung angesät und 1-2mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht.

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

## Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

## Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweiggriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

## § 5

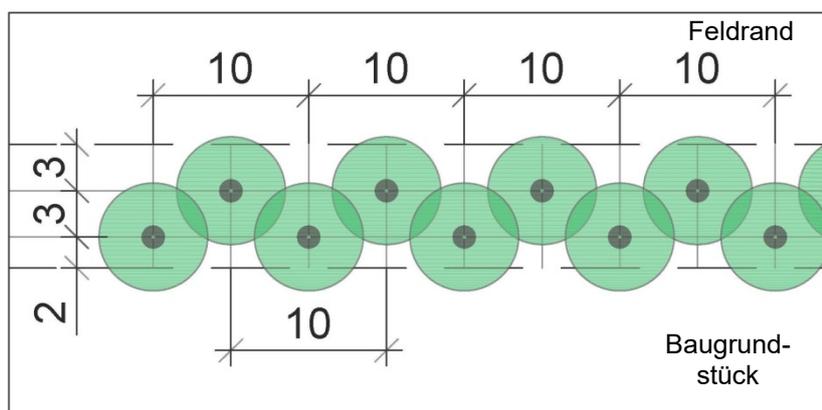
### Erhaltungsbindung

1. Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes bzw. für die Erhaltung von Bäumen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

## § 6

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) zu bepflanzen (vgl. das folgende Pflanzschema und die folgende Pflanzliste):



- Wildobst:** Holzbirne (*Pyrus communis*), Holzapfel (*Malus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- 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.

Alternativ ist eine einreihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) mit einem Pflanzabstand von max. 10 m zulässig. Zu standortheimischen Laubbäumen siehe die Pflanzliste in § 4.

Für ergänzende Bepflanzungen sind nur laubabwerfende Gehölze zulässig. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **§ 7**

### **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Sportlärm**

Innerhalb der in der Planzeichnung als „Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm“ festgesetzten Fläche sind an Nord-, Ost- und Süd-Fassaden von Gebäuden zu öffnende Fenster oder ins Freie führende Türen von Aufenthaltsräumen ab einschließlich dem ersten Obergeschoss ausgeschlossen. Sollten Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, muss das Öffnen dieser Fenster durch technische Vorkehrungen wie z. B. Festverglasungen verhindert werden.

## **§ 8**

### **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm**

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Wiklohstraße tags und nachts in einem Abstand bis zu 30 m von der Straßenachse sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
  - Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
  - bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und die nicht auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite liegen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dabei darf die Lüftungseinrichtung das Einfügedämpfungsmaß des betreffenden Außenbauteils nicht verringern.
2. Die sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmung, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenabschnitt erreicht wird. Dabei dürfen beim

Nachweis Abschirmungen Gebäude auf anderen Grundstücken nicht berücksichtigt werden.

## HINWEISE

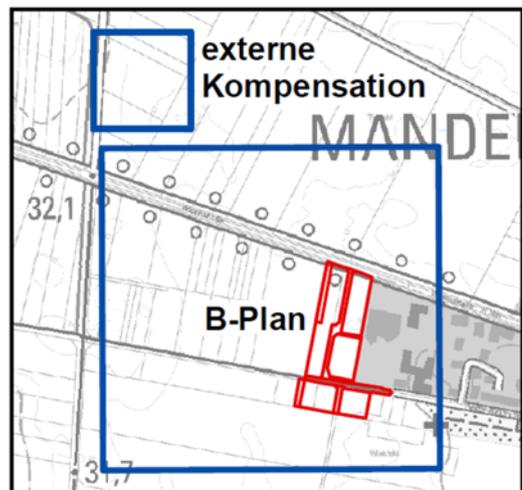
### 1. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können im Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

### 2. Externe Kompensation

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sowie zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von der Umsetzung des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Rebhuhn und Feldlerche im räumlichen Zusammenhang werden externe Kompensationsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Diese werden in einem Bereich ca. 400m nordwestlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 611 umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die Lage der Kompensationsflächen geht aus der nebenstehenden Übersichtskarte hervor.



#### Kompensationsfläche A 2<sub>CEF</sub>

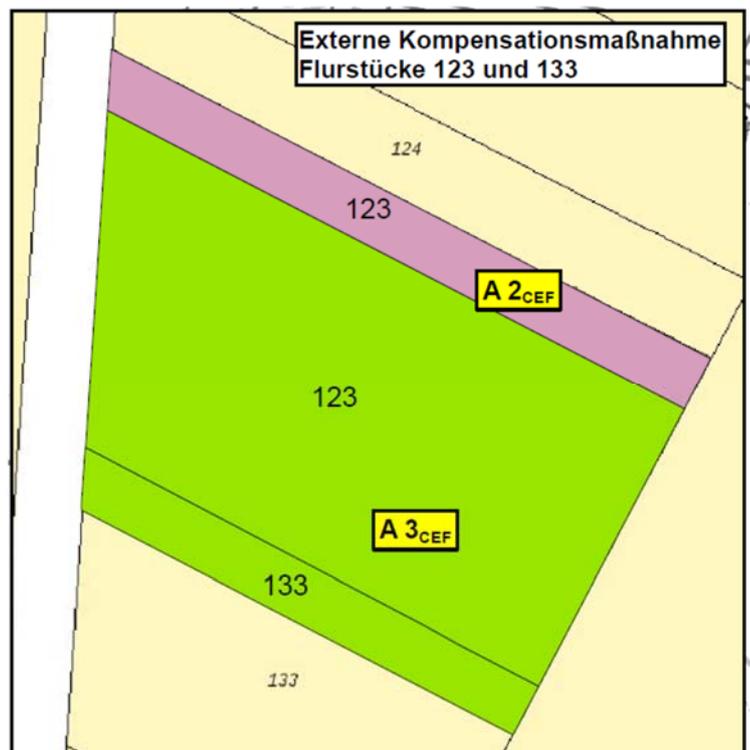
Gemarkung Mandelsloh, Flur 4, Flurstück 123

Ziel ist die Entwicklung eines Blühstreifens auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche als Rebhuhnschutzstreifen. Die konkrete Maßnahmenplanung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### Kompensationsfläche A 3<sub>CEF</sub>

Gemarkung Mandelsloh, Flur 4, Flurstücke 123 und 133

Ziel ist die Entwicklung einer extensiv genutzten artenreichen Mähwiese auf bisher intensiv genutzter Ackerfläche. Die konkrete Maßnahmenplanung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.



# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

## § 1

### Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

## § 2

### Dächer

1. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22 Grad sind als Dach-eindeckung 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

2. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.
3. Flachdächer sind zu begrünen.

## § 3

### Einfriedungen

1. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
2. Zu den übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, zur Wiklohstraße, zur privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ sowie zum westlich angrenzenden Außenbereich sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind.
3. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ zum angrenzenden Außenbereich ist nicht zulässig.
4. Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen.
5. Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sind mit einer verwehungs-sicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

## **§ 4 Versickerung**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## **§ 5 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.

# **VERFAHRENSVERMERKE**

## **Planverfasser**

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2017

## **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister