



Lage des Geltungsbereiches

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

Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover

**Bebauungsplan Nr. 170
"Westlich Heidland"**

**Rechtsplan
Vorentwurf**

Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB
Stand: 15.11.2017
Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

infraplan

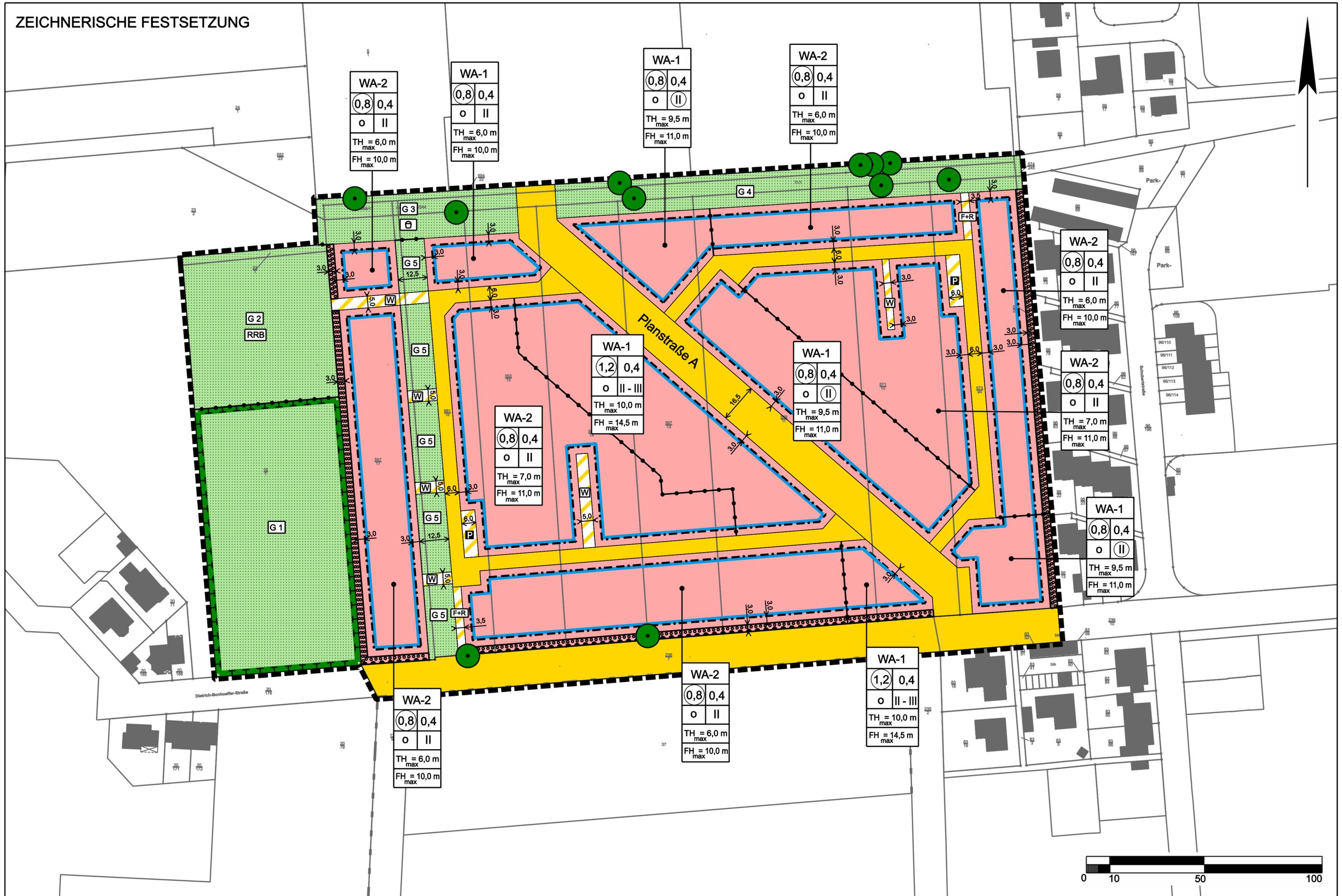
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

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

E-mail: info@infrap.de



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH = 6,0 m
max

Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 11,0 m
max

Firsthöhe als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



offene Bauweise



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



öffentlicher Fuß- u. Radweg



öffentliche Parkfläche

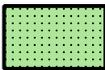


privater Wohnweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: (s. textliche Festsetzung)



"Mähwiese"



"Regenrückhaltebecken"



"Grünverbindung + Kinderspielplatz"



"Grünverbindung"



"Grabenböschung"

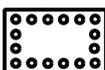
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen



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

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt



Flurstücksnummer



Bauwerk, topografisch erfasst

Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“, Stadt Neustadt a. Rbge.

Stand 15.11.2017 (für § 3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 7 definierten Bereiche (Ausgleichsflächen).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im WA-2 sind folgende, gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im WA-1 und WA-2 sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der max. Grundflächenzahl

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max.}) und Firsthöhe (FH_{max.}) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

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.

3. Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück, ab 3 Wohneinheiten je Grundstück auf max. zwei Zufahrten zu beschränken. Die Breite einer Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Grünfläche G 1 „Mähwiese“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grünfläche G 1 ist aus dem artenarmen Intensivgrünland ein mesophiles Grünland zu entwickeln (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB). Hierzu ist die Fläche zunächst in den ersten 3 Jahren durch eine 2-schürige Mahd und Entfernung des Mähgutes auszuhagern. Nach der 3-jährigen Herstellungspflege ist das Grünland mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist immer von der Fläche zu entfernen. Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Das Grünland ist von innen nach außen zu mähen oder von der einen Seite zur anderen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung sind untersagt. Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Befahren der Fläche mit motorisierten Fahrzeugen (außer im Rahmen der Pflegemaßnahmen) ist untersagt. Ausnahmsweise ist die Nutzung als Hubschrauberlandeplatz zulässig. Veränderungen der Bodengestalt und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Ist nach der 3-jährigen Herstellungspflege keine ausreichende Tendenz in Richtung der Maßnahmenziele zu erkennen, ist ggf. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Aufwertung des Artenspektrums durch z. B. einen naturraumtreuen Mähgut-Übertrag oder Druschgut-Übertrag auf die Fläche vorzunehmen.

4.2 Grünfläche G 2 „Regenrückhaltebecken“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25a BauGB)

Innerhalb der Grünfläche G 2 ist eine Anlage für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig.

Das Regenrückhaltebecken ist soweit möglich in naturnaher Bauweise zu errichten. Die Begrenzungen des Beckens sollen in geschwungener Form verlaufen. Die Böschungen sollen naturnah, das heißt mit wechselnder Böschungsneigung und geschwungenen Böschungsverlauf modelliert werden. Die Böschungsneigungen sollen flach sein. Die Böschungsneigung soll nicht steiler als 1 : 2,5 sein. Die Böschungen sind mit Gruppen von je 3 Schwarzerlen zu bepflanzen (verpflanzte Heister, mind. 2 m Höhe, Abstand der Heister untereinander: 1 m, Abstand der Gruppen zueinander: 6 m). Ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen am Becken ist von Bepflanzung freizuhalten.

4.3 Grünfläche G 3 „Grünverbindung und Kinderspielplatz“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5, 25a und 25b BauGB)

Die Grünfläche G 3 ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und in der Ost-West-Achse ist eine lineare Leitstruktur für Fledermäuse mit 8 standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen oder aus dem Bestand heraus zu erhalten. Zwei hochstämmige Winterlinden (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) sind zudem in der Grünfläche G 3 als Solitäre neu anzupflanzen. Insgesamt sind mind. 10 Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche sind ein integrierter Kinderspielplatz mit einer Größe von max. 500 qm Fläche sowie eine Wegeverbindung zulässig.

Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeabstrahlung zu verwenden.

4.4 Grünfläche G 4 „Grünverbindung“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In der Grünfläche G 4 ist die beidseitig des Fuß- und Radweges vorhandene Baum-Strauchhecke zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

Die Pflege hat mind. alle 6 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der überkronenden Bäume zu erfolgen. Die überkronenden Bäume sind bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen.

Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeabstrahlung zu verwenden.

4.5 Grünfläche G 5 „Grabenböschung“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der Grünfläche G 5 ist die vorhandene standortheimische Heckenstruktur mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Die Pflege hat mind. alle 6 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der hochstämmigen Bäume in einem Abstand von mind. 6 m von Baum zu Baum zu erfolgen. Die standortheimischen hochstämmigen Bäume in der Hecke sind bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1 standortheimischer hochstämmiger Laubbaum (2 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Bestehende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sind spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

5.2 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Die „Planstraße A“ ist als Allee auszubilden. Beidseitig der Straße ist angepasst an die örtlichen Gegebenheiten je 15-20 lfm 1 Straßenbaum gemäß GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die der Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Zu erhaltende Einzelbäume

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen ist eine Fällung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit oder die Vereinbarkeit mit Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) zulässig. Bei Abgang oder Fällung ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

7. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmen werden ergänzt.

Die Maßnahmen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Örtliche Bauvorschrift

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

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dachneigung, -farbe und -material

Die Dachneigung der Hauptdachfläche darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Dachfläche hat bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mind. 30 und max. 48 Grad und bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen mind. 22 und max. 48 Grad zu betragen. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Anzahl der Geschosse zulässig, wenn sie mind. 20 Grad Neigung aufweisen.

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.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche haben eine Dachneigung mind. 16 und max. 48 Grad aufzuweisen. Begrünte Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen unabhängig von ihrer Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

2.2 Dachfarbe und -material

Als Materialien für die Dacheindeckung der Gebäude mit mehr als 30 qm Grundfläche sind nur begrünte Dächer sowie Dachziegel oder -steine 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.

Von den Vorschriften ausgenommen sind Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und/oder Zäune zulässig.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler sind hiervon ausgenommen.

Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter und Tanks sind mit einer sicht- und durchlässigen Einfriedung oder Hecke von mindestens 1,40 m Höhe zu versehen.

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

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