

Region Hannover

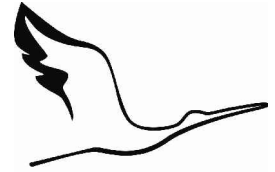
Stadt Neustadt a. Rbge.

Ortschaft Eilvese

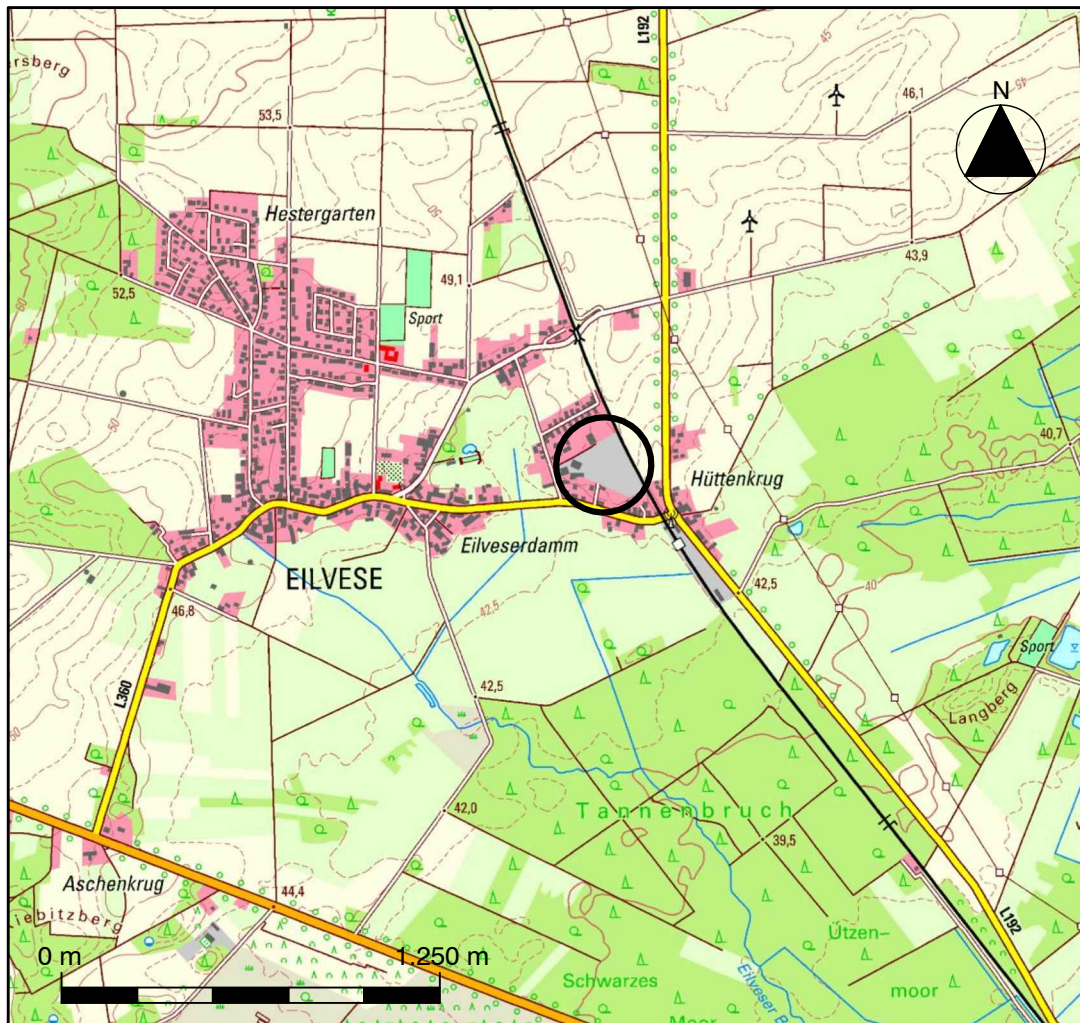
Bebauungsplan Nr. 372 "Wölkenberg"


Maßstab 1 : 1.000

-Vorentwurf-



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2018

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet GE
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

60/45 dB(A)/m² Emissionskontingent tags/nachts
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12 / 15 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugsebene als Höchstmaß
1. Ziffer - Oberkante Gebäude
2. Ziffer - Maß für technische Anlagen am Gebäude
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

— · — — Baugrenze

Sonstige Planzeichen

— Straßenbegrenzungslinie



Private Grünfläche, Zweckbestimmung Pflanzfläche
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

— · — · — · — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gewerbegebiet (GE)

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

2. Innerhalb der als GE festgesetzten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe **nicht** zulässig.
3. Innerhalb der als GE festgesetzten Flächen sind Betriebswohnungen **nicht** zulässig. Betriebswohnungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

§ 2

Höhenlage der Gebäude

Innerhalb des Plangebiets ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m festgesetzt. Für technische Anlagen am Gebäude wird eine maximale Höhe von 15 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhenangabe ist die Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche.

§ 3

Private Grünflächen, Pflanzfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ ist ein bepflanztter Wall mit einer Höhe von max. 3 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig. Die private Grünfläche ist als standorttypische Gehölzfläche anzulegen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten: mindestens 3,00 m
- Pflanzung mindestens 4-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

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

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

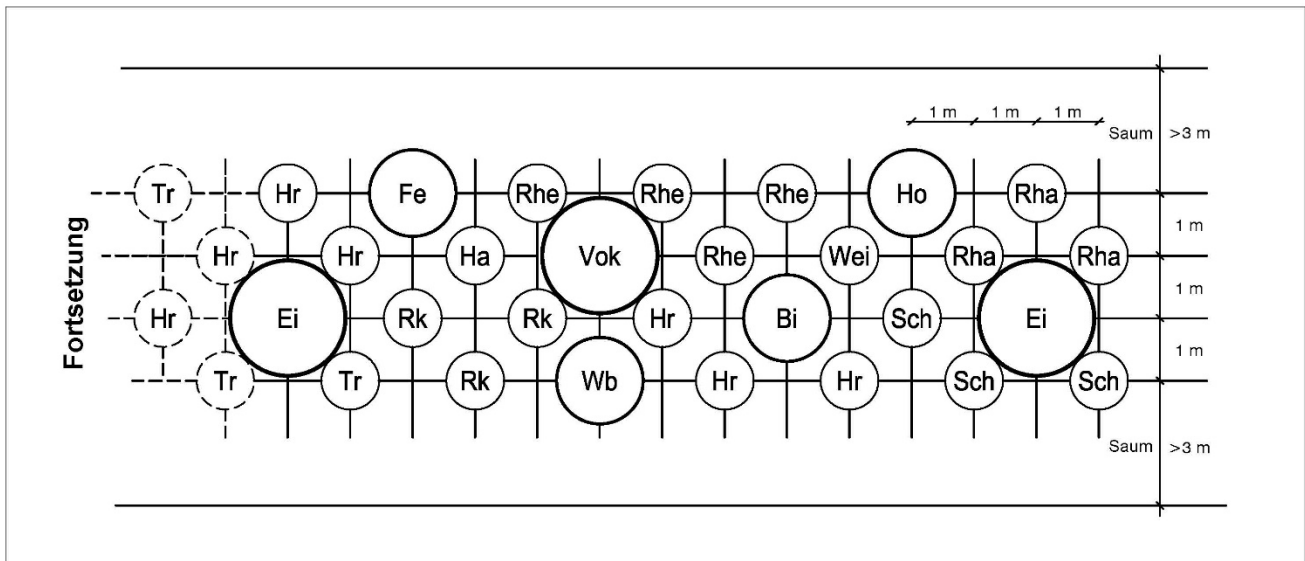
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr.
372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ – Vorentwurf –

Sorbus aria	Mehlbeere	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
		Salix caprea	Sal-Weide
		Sambucus racemosa	Traubenholunder

Die Säume entlang der Flächenkanten werden mit Landschaftsrasen angesät und als Gras- und Staudensäume entwickelt, 1-2mal jährliche Mahd, 1. Mahd ab August.

Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind umgehend Ersatzpflanzungen vorzunehmen.



HINWEIS

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.