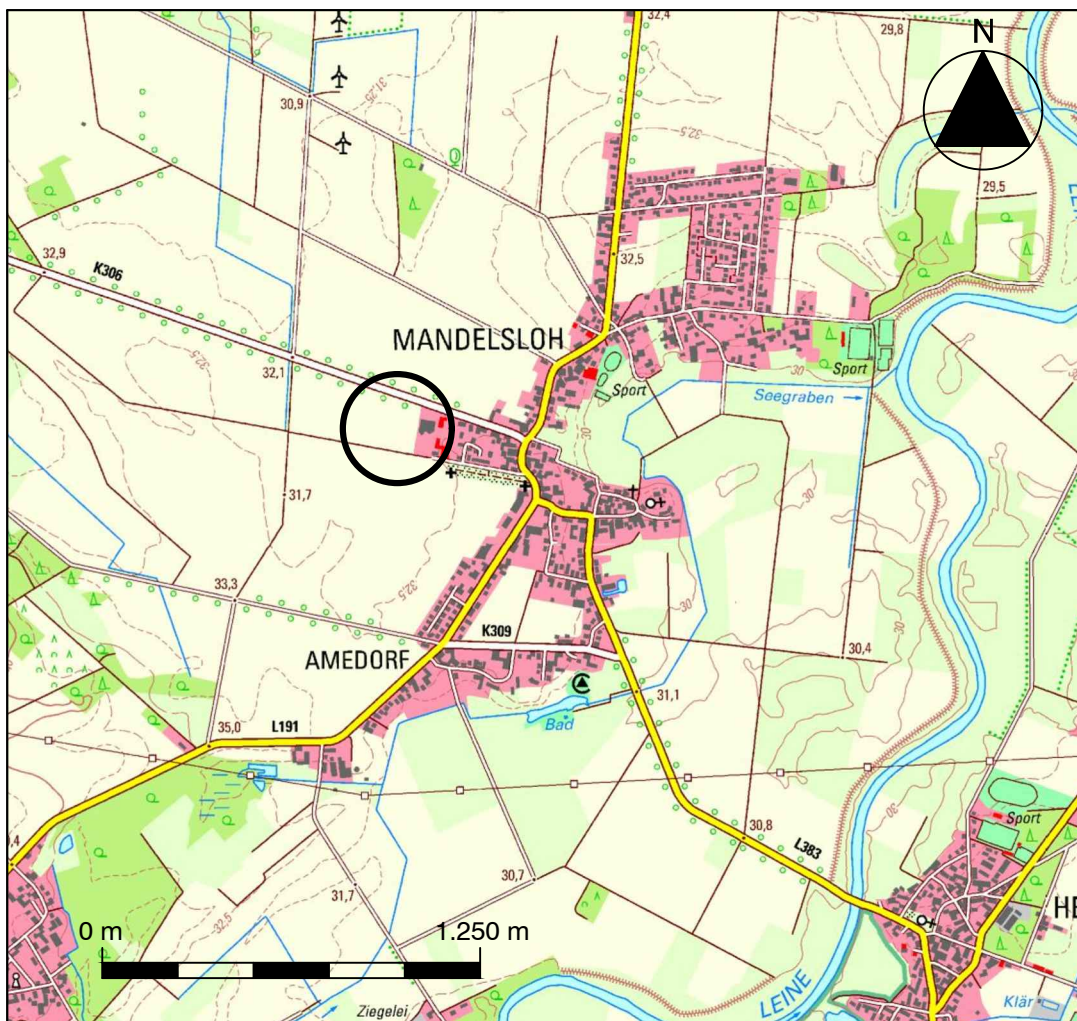


Stadt Neustadt a. Rbge. Ortsteil Mandelsloh



Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West" mit örtlicher Bauvorschrift - Satzung -

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 Februar 2018

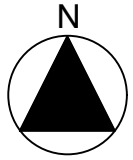
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

$\frac{213}{3}$

WA	II	0,4
o	TH 6,0 m	

$\frac{210}{8}$

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

WA	II	0,4
a	TH 6 m	

Bolzplatz

Paul Maar
Schule

$\frac{302}{5}$

$\frac{215}{1}$

$\frac{302}{6}$ Pastor-Simon-Weg

Seniorenresidenz

Schranke

$\frac{182}{9}$

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

HsNr. 3

$\frac{187}{2}$

$\frac{186}{1}$

$\frac{186}{2}$

$\frac{182}{17}$

$\frac{182}{16}$

Stadt Neustadt a. Rbge.
Ortsteil Mandesloh

Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West"

- Satzung -

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!

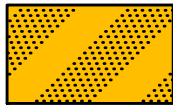
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

— · — — Baugrenze

Verkehrsflächen



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



Fußweg



Verkehrsberuhigter Bereich



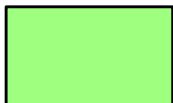
Parkplatz



Feldwirtschaftsweg

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



private Grünfläche, Pflanzstreifen

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



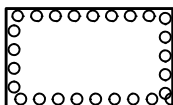
Fläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen

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!

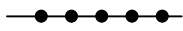
Sonstige Planzeichen



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

Sträucher

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss

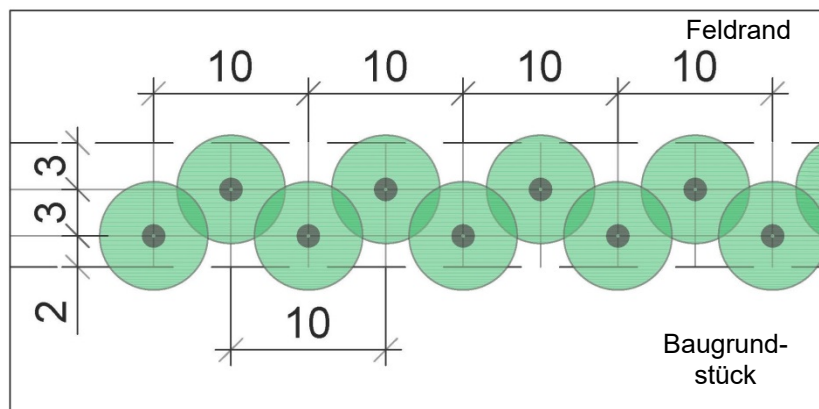
Betula pendula	Hänge-Birke	Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Prunus avium	Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus cartharticus	Purgier-Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Ulmus glabra	Berg-Ulme	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

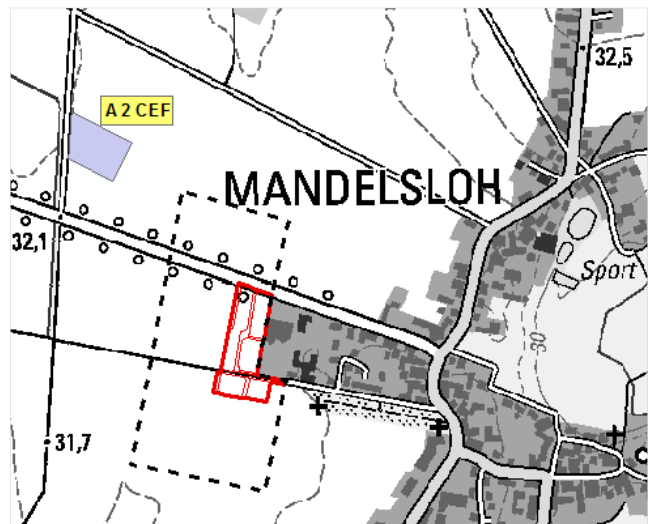
1. DIN-Vorschriften

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 wird eine externe Kompensationsmaßnahme im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Diese wird in einem Bereich ca. 400m nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 611 umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

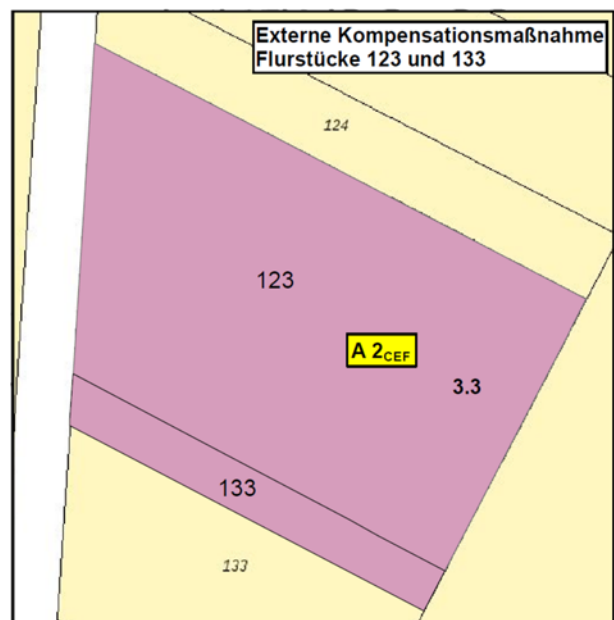
Die Lage der Kompensationsflächen geht aus der beigefügten Übersichtskarte hervor.



Kompensationsfläche A 2_{CEF}

Gemarkung Mandelsloh, Flur 4, Flurstücke 123 und 133

Ziel ist die Entwicklung einer Blühfläche 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.