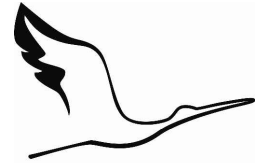


Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



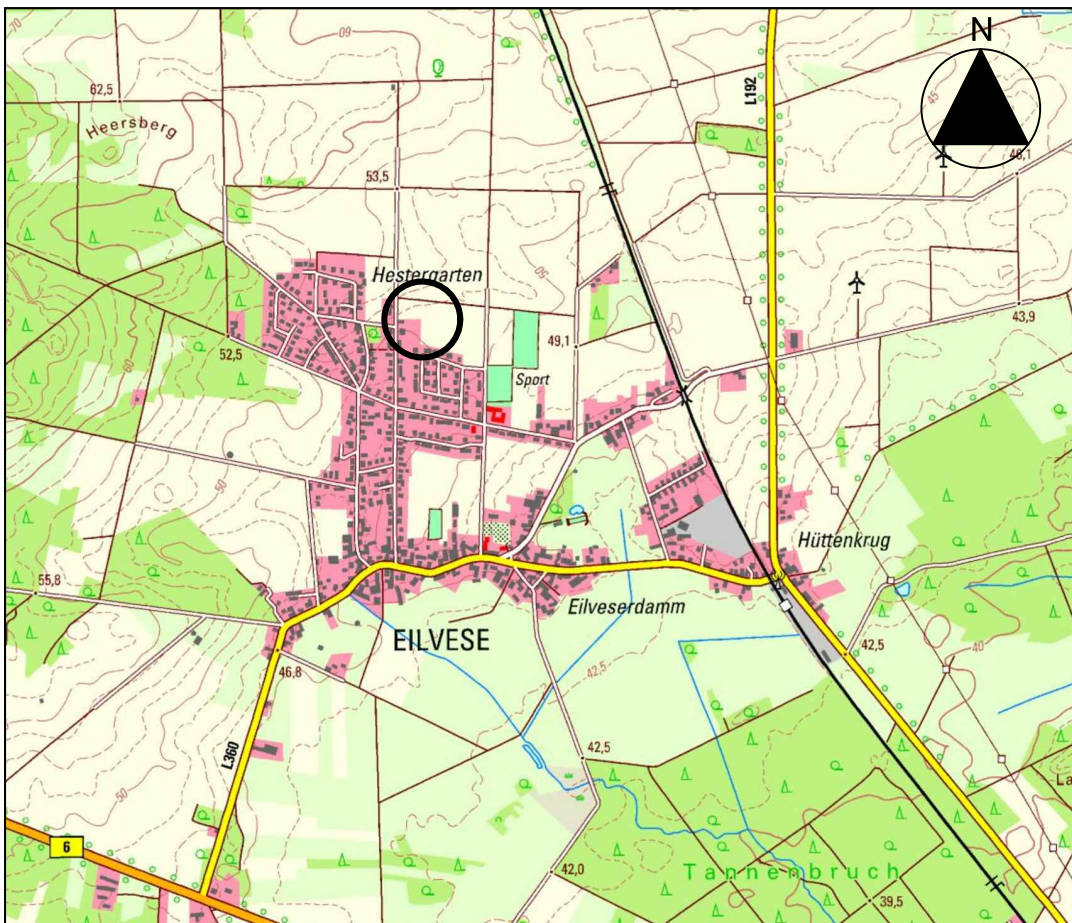
NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 1. Bauabschnitt"


mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2018

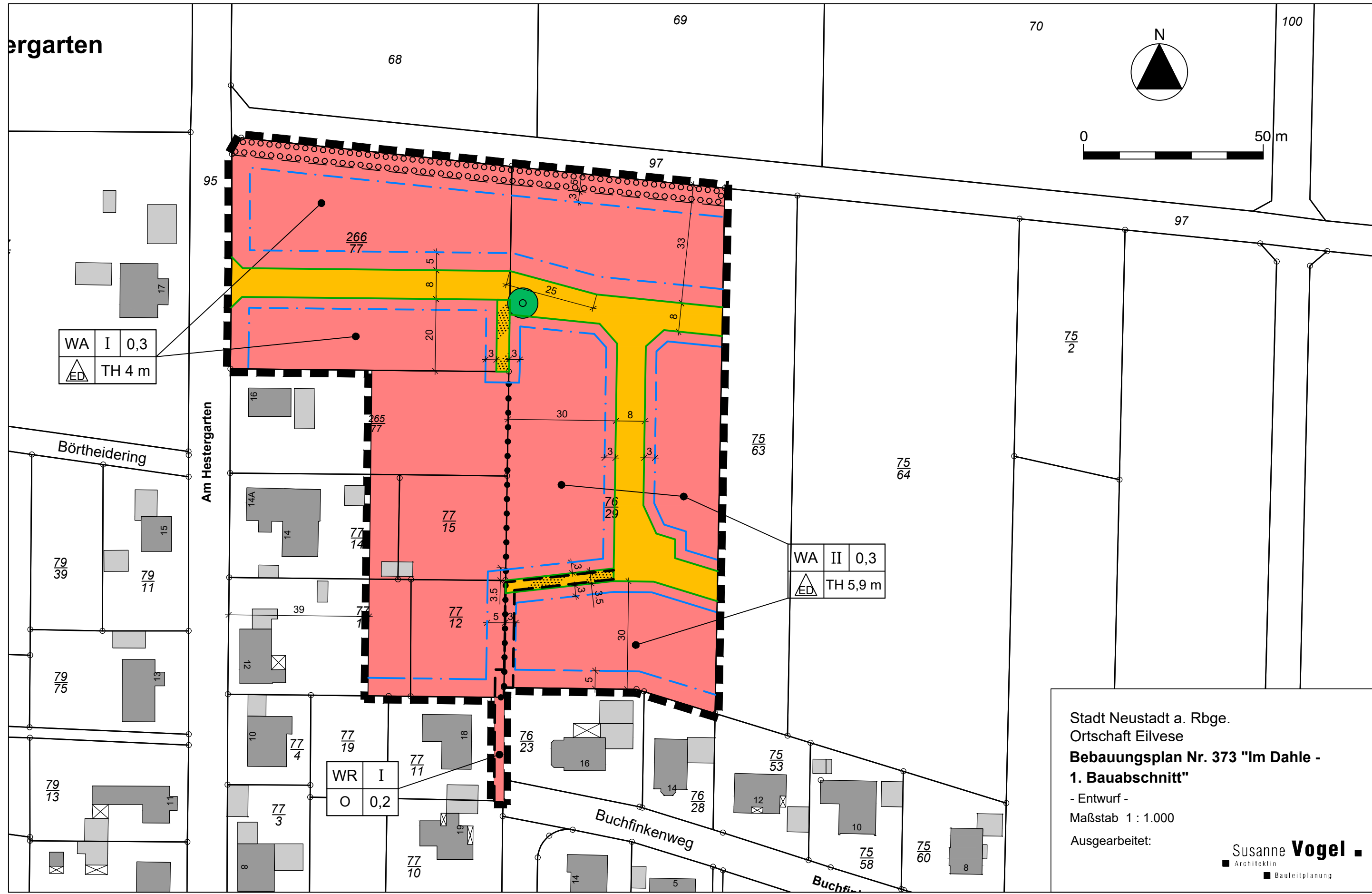
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Ortschaft Eilvese
**Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle -
 1. Bauabschnitt"**
 - Entwurf -
 Maßstab 1 : 1.000
 Ausgearbeitet:

Susanne Vogel
 Architektin
 Bauleitplanung

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Reines Wohngebiet (WR)
Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 5,9 m Traufhöhe, als Höchgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

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

o offene Bauweise



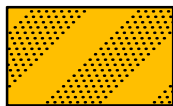
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— · — — Baugrenze

Verkehrsflächen



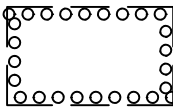
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Grundstückszufahrt

— Straßenbegrenzungslinie

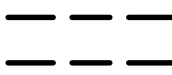
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Anpflanzen eines Einzelbaums
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen
Träger der Ver- und Entsorgung Vgl. § 5 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) darf nicht überschritten werden. Bezugsebene ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei sogenannter „Hinterliegerbebauung“, die nicht direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt, ist Bezugsebene die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
2. Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
3. Die Festsetzung der Traufhöhe 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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie Festsetzung eines Einzelbaums

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je 50 m² „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

Obstgehölze

- Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), 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.

Laubbäume

- | | |
|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

Ulmus glabra

Berg-Ulme

2. Die Fläche zum Anpflanzen eines Einzelbaums ist mit einer Hainbuche (*Carpinus betulus*), einer Stieleiche (*Quercus robur*) oder einer Winterlinde (*Tilia cordata*) zu bepflanzen. Verwendet wird ein Hochstamm (Stammumfang mind. 16/18 cm).
3. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die Artengruppe der Fledermäuse ist vor Fällung der Bäume im Plangebiet eine Kontrolle von Höhlen und Spalten (insbesondere der älteren Laubbäume) auf Fledermausbesatz durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.

§ 5

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Fläche, die als „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt ist, ist mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

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. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Als Material für die Dacheindeckung sind 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

3. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

§ 3 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 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.

HINWEISE

1. Externe Kompensation

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 3.976 m² großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese, eine bisherige Ackerfläche als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle, 1 Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2018

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle, 1 Bauabschnitt“ 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. 373 „Im Dahle, 1 Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister