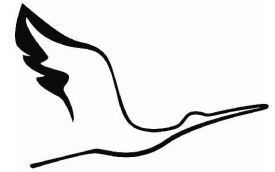


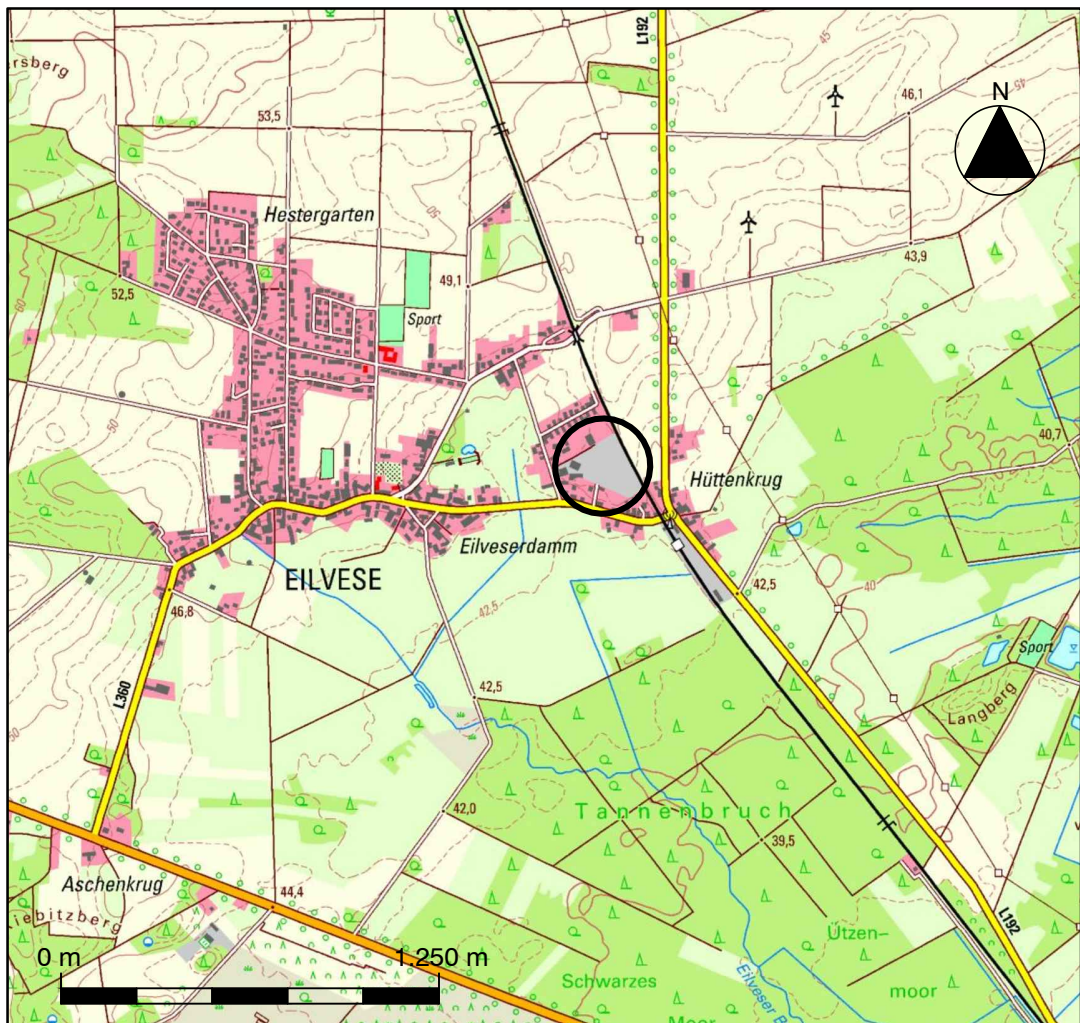
Region Hannover
Stadt Neustadt a. Rbge.
Ortschaft Eilvese
Bebauungsplan Nr. 372
"Wölkenberg"




NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Maßstab 1 : 1.000

- Entwurf -



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

Ausgearbeitet im November 2018

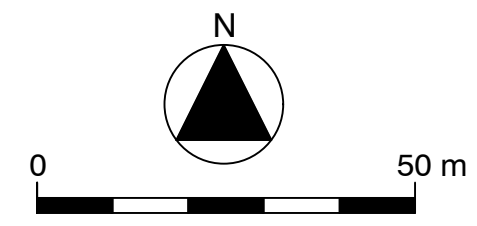
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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



GE 0,8 II 12/15 m

Stadt Neustadt a. Rbge.
 Ortschaft Eilvese
Bebauungsplan Nr. 372
"Wölkenberg"
 - Entwurf -
 Maßstab ca. 1 : 1.000
 Ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel, Hannover

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, die Zweckbestimmung wird durch den Text
in der Planzeichnung festgesetzt
Vgl. §§ 3 und 4 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 im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert:

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. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 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, Pflanz- und Saumstreifen (CEF-Maßnahme)

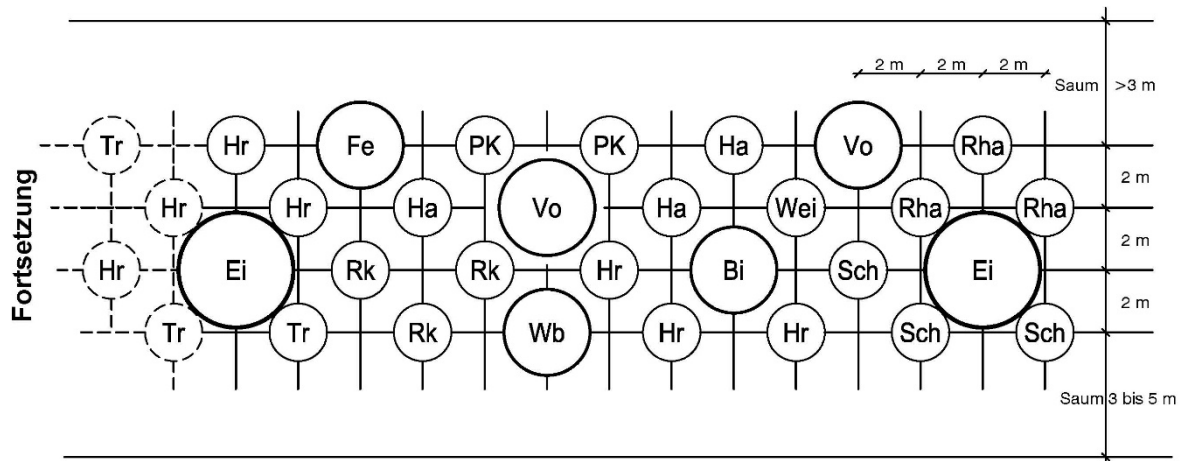
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ ist ein bepflanzter Wall mit einer Höhe von max. 3 m über Oberkante gewachsenes Gelände zulässig. Die private Grünfläche ist als standorttypische Gehölzfläche anzulegen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten: mindestens 3,00 m
- Pflanzung mindestens 4-reihig
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 2,00 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

Bäume			Sträucher		
Acer campestre	Feldahorn	(Fe)	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	(Rha)
Betula pendula	Hänge-Birke	(Bi)	Corylus avellana	Haselnuss	(Ha)
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	(Wb)	Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	(Wie)
Quercus robur	Stieleiche	(Ei)	Frangula alnus	Faulbaum	(Fa)
Sorbus aucuparia	Eberesche	(Vo)	Prunus spinosa	Schlehe	(Sch)
			Rosa canina	Hunds-Rose	(Hr)

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

		Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn	(PK)
		Salix caprea	Sal-Weide	(Sw)
		Sambucus racemosa	Traubenholunder	(Tr)



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

Die Säume entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Flächenkanten werden mit gebietsheimischem Grünlandsaatgut angesät und als Gras- und Staudensäume entwickelt, 1-2mal jährliche Mahd, 1. Mahd ab August.

Südlich der Gehölzfläche wird ein buchtig geschwungener, drei bis fünf Meter breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat hergerichtet. Nach Anlage des Gehölzstreifens wird die Fläche mit einer gebietsheimischem Grünlandsaatgutmischung (für nährstoffarme, sandige Böden) angesät und jeweils 5 kleine Sand- und Totholzhaufen gesetzt. Abschnittsweise Mahd des Saumstreifens bei Bedarf alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November und Abtransport des Mahdgutes, bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen wieder Aufschichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren.

§ 4

Private Grünflächen, Saumstreifen (CEF-Maßnahme)

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des B-Planes wird ein 3 m breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat aufgewertet. Die vorhandene Vegetationsstruktur wird erhalten bzw. durch Sukzession entwickelt, zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden jeweils 2 Sand- und Totholzhaufen angelegt.

Bei Bedarf abschnittsweise Mahd alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November, Abtransport des Mahdgutes, bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen Aufschichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren. Die Maßnahme muss vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen (s. die Ausführungen in der Begründung) hergestellt sein.

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens an der Bahn lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist ein

temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt. Um zu verhindern, dass aus dem Wall vergrämte Zauneidechsen zurückwandern ist der Folienzaun vor Beginn der Vergrämungsmaßnahmen aufzustellen. Entfernung des Schutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahmen.

HINWEIS

1. 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.
2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind aller Voraussicht nach zur Vorbereitung der CEF-Maßnahmen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung, Vergrämungsmaßnahmen und Umweltbaubegleitung festzulegen. Hinweise dazu geben die Ausführungen in der Begründung in Abschnitt VI.B.3. und VI.C.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2018

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ 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 Bebauungsplans Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Bürgermeister