

- Vorentwurf -

Anlage 1

Stadt Neustadt am Rübenberge



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 227

"Schützenweg"

-mit örtlichen Bauvorschriften-

ST Mardorf



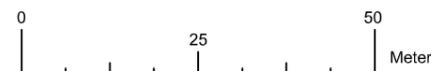
© 2018 LGLN

Stand: 31.01.2019

Fassung: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANUNGSBÜRO Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/609857-0 • Fax.: 05151/609857-4



Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

§ 3 BauNVO

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

§ 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

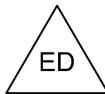
§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

§ 23 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 22 BauNVO

3. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

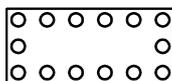


Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans Nr. 224 "Vor der Mühle"

↔ 8 ↔

Maßlinie

- VORENTWURF -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 227

„SCHÜTZENWEG“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST MARDORF



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE



© LGLN 2018

Stand: 31.01.2019

Fassung: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5 vom 12.04.2012, S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. Nr. 19 vom 29.09.2017, S. 338)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge., Abt. 61 ‚Stadtplanung‘ zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Juli 2014.
- „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1999.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

§ 2 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Gebieten mit der Festsetzung „Einzelhäuser und Doppelhäuser“ (ED) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt. Eine Doppelhaushälfte gilt als ein Wohngebäude.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden.

Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i.S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

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

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu verwenden. Die entsprechenden Arten der Sträucher und Bäume im o.g. Sinn sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen:

Pflanzliste „Heimische Gehölze“ der Region Hannover

botanisch / deutsch

Bäume

Acer campestre / Feld-Ahorn

Acer platanoides / Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn

Alnus glutinosa / Scharz-Erle

Betula pubescens / Moor-Birke

Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gew. Esche
Malus sylvestris / Holz-Apfel
Prunus avium / Vogelkirsche
Prunus padus / Echte Traubenkirsche
Pyrus communis / Wild-Birne
Populus tremula / Zitter-Pappel
Quercus petraea / Trauben-Eiche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Salix alba / Silber-Weide
Sorbus aucuparia / Eberesche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus glabra / Berg-Ulme
Ulmus laevis / Flatter-Ulme
Ulmus minor / Feld-Ulme

Sträucher

Cornus sanguinea / Roter Hartriegel
Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigriffl. Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus / Gew. Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hunds-Rose
Rhamnus catharticus / Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus fragus / Faulbaum
Salix aurata / Ohr-Weide
Salix caprea / Sal-Weide
Salix cinerea / Grau-Weide
Salix viminalis / Korb-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa / Trauben-Holunder
Viburnum opulus / Gew. Schneeball

Rankende Gehölze

Clematis vitalba / Gew. Waldrebe
Hedera helix / Efeu

Lonicera periclymenum / Wald-Geißblatt

Die Pflanzen sind versetzt mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen.

§ 5 Regenrückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

(§ 9 (1) Nr. 15 und 16 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist das auf den befestigten, privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche betragen.

§ 6 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzte Bereich ist mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen (z.B. wassergebundene Decke).

§ 7 Außerkrafttreten von Bereichen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ treten Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“, 2. Änderung in den neu überplanten Bereichen außer Kraft. Hier erhalten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ Rechtskraft.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“, Stadt Neustadt am Rübenberge, ST Mardorf.

§ 2 Außenwände

- (1) Die Außenwände von Neubauten sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung, verputzt, als ortsübliches Holzfachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachung oder mit einer senkrecht strukturierten Holzverkleidung zu erstellen. Bei der Verwendung von Ziegelsteinen sind nur rote bis rotbraune (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben) zulässig. Putzflächen sind in den Farbtönen rot (Farbspektrum nach RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016) und hellerdfarben (Farbspektrum nach RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 und 1024 sowie 9002) auszuführen.

Senkrecht strukturierte Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung sind im Farbrahmen

- braun/natur (RAL 1011, 8001 bis 8008, 8011 bis 8016, 8023 bis 8025),
- grau (RAL 7002, 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7035 bis 7039 und 7044),
- graublau (RAL 5007, 5014, 5023 und 5024) oder
- grün (RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025)

zulässig.

Auch die Kombination der o. g. Wand- bzw. Fassadenmaterialien ist zulässig.

- (2) Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternative zu dem o. g. Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden.

§ 3 Dachform, -neigung und -indeckung

- (1) Als Dachform für Hauptkörper sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Zeltdächer mit gleichen Dachneigungen der Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,0 m betragen. Fledermausgauben sind unzulässig.
- (2) Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 30° - 60° betragen, bei Nebenanlagen 15° - 48°.
- (3) Als Dachdeckung für Hauptkörper sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen.
- (4) Für Solaranlagen und sonstige Anlagen auf dem Dach, die der Energieversorgung dienen, sowie Wintergärten sind andere konstruktionsbedingte Materialien zulässig.

§ 4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird auf 0,5 m begrenzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert. Als Bezugspunkt wird die Mittelachse der fertig hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen jeweils in der Mitte der baulichen Anlage.

Ausnahmsweise kann von der maximal zulässigen Sockelhöhe für den noch zu vermessenden nordöstlichen Teil des Flurstücks Nr. 76/2, Flur 16, Gemarkung Mardorf (sog. Pfeifenstielgrundstück) abgewichen werden. Es ist eine Abweichung um bis zu 0,5 m zulässig.

§ 5 Einfriedungen

Als Einfriedung sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur lebende Hecken und vertikal oder horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Mauerpfeiler und Mauersockel aus roten bis rot-braunen Mauerziegeln oder verputzt sowie aus Natursteinen zulässig. Hierbei sind die unter § 2 (1) für Ziegelmauerwerk, Putz bzw. Holz genannten Farbtöne zu verwenden. Die Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von max. 1 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 6 Gestaltung privater nichtüberbaubarer Grundstücksflächen

Private nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von so genannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffflies ist als versiegelte Fläche zu bewerten und vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der vorstehenden §§ 2 - 6 in Verbindung mit § 1 dieser Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

III Hinweise

3.1 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

3.3 Denkmalschutz

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.4 Baugrundtechnische Hinweise

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine „Bodenuntersuchung – B-Plan Nr. 227 ‚Schützenweg‘, 31535 Neustadt a. Rbge., OT Mardorf“ vom Geotechnischen Planungs- und Beratungsbüro ARKE (Stand: 26.11.2018) zu den Baugrundverhältnissen, zur Grundwassersituation und zu den Versickerungseigenschaften der Böden erarbeitet. Die Bodenuntersuchung ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

3.5 Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Wenn erforderlich, sind die Bäume, die sich angrenzend an den Geltungsbereich befinden, während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dabei sind die Vorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4“ (RAS-LP4) zu beachten.

3.6 Externe Kompensation

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wird eine geeignete Fläche mit entsprechendem ökologischen Potenzial gesucht und durch Pflanz- oder Pflegemaßnahmen im geforderten Umfang aufgewertet. Dies ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern.

[Informationen zur Lage der externen Kompensationsfläche(n) und zu den erforderlichen Pflanz- oder Pflegemaßnahmen werden ergänzt.]