



Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5) im Maßstab 1 : 10.000

Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover



Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Kernstadt

Rechtsplan

Satzung



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 99 169 30
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 05.04.2019

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1 und 3)

WA-2*

s. textliche Festsetzung Nr. 5

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II - III

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH = 6,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß

max

FH = 11,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß

max

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise

■ - ■ - ■

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F + R

öffentlicher Fuß- u. Radweg

P

öffentliche Parkfläche

W

privater Wohnweg



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

⚡

Elektrizität

☀️

Erneuerbare Energien

⚙️

Kraft-Wärme-Kopplung

6. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: (s. textliche Festsetzung)

G 1

"Mähwiese"

G 2 RRB

"Regenrückhaltebecken"

G 3 🏰

"Grünverbindung + Kinderspielplatz"

G 4

"Grünverbindung"

G 5

"Gehölzstreifen"

G 6

"Strauchhecke"

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



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



Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt



Flurstücksnummer



Bauwerk, topografisch erfasst

Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“, Stadt Neustadt a. Rbge.

Stand 05.04.2019 (für § 10 BauGB)

Textliche Festsetzungen

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 8 definierten Bereiche (Ausgleichsflächen).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im WA-2 sind folgende, gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im WA-1 und WA-2 sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der max. Grundflächenzahl

Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max.}) und Firsthöhe (FH_{max.}) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes.

Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

Zurückgesetzte Staffelgeschosse sind bis zu der festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrten

Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück, ab 3 Wohneinheiten je Grundstück auf max. zwei Zufahrten zu beschränken. Die Breite einer Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten.

Versorgungsanlagen

Gem. § 14 (2) BauNVO sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Grünfläche G 1 „Mähwiese“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grünfläche G 1 ist aus dem artenarmen Intensivgrünland ein mesophiles Grünland zu entwickeln (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB).

Hierzu ist die Fläche zunächst in den ersten 3 Jahren durch eine 2-schürige Mahd und Entfernung des Mähgutes auszuhagern. Nach der 3-jährigen Herstellungspflege ist das Grünland mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist immer von der Fläche zu entfernen. Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Das Grünland ist von innen nach außen zu mähen oder von der einen Seite zur anderen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung sind untersagt. Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. **Ausnahmsweise ist in Notfällen die Landung eines Rettungshubschraubers zulässig.** Das Befahren der Fläche mit motorisierten Fahrzeugen (außer im Rahmen der Pflegemaßnahmen und im Notfall für Rettungsfahrzeuge) ist untersagt. Veränderungen der Bodengestalt und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Ist nach der 3-jährigen Herstellungspflege keine ausreichende Tendenz in Richtung der Maßnahmenziele zu erkennen, ist ggf. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Aufwertung des Artenspektrums durch z. B. einen naturraumtreuen Mähgut-Übertrag oder Druschgut-Übertrag auf die Fläche vorzunehmen.

4.2 Grünfläche G 2 „Regenrückhaltebecken“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25a BauGB)

Innerhalb der Grünfläche G 2 ist eine Anlage für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig.

Das Regenrückhaltbecken ist soweit möglich in naturnaher Bauweise zu errichten. Die Begrenzungen des Beckens **haben** in geschwungener Form **zu** verlaufen. Die Böschungen **sind** naturnah, d. h. heißt mit wechselnder Böschungsneigung und geschwungenen Böschungsverlauf **zu modellieren**. Die Böschungsneigungen **müssen** flach sein. Die Böschung **hat eine** Neigung zwischen 1 : 3 und 1 : 10 **aufzuweisen**. Oberhalb der Böschungskanten sind Gruppen von je 3 Schwarzerlen anzupflanzen (verpflanzte Heister, mind. 2 m Höhe, Abstand der Heister untereinander: 1 m, Abstand der Gruppen zueinander: 6 m). Ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen am Becken ist von Bepflanzung freizuhalten. Im direkten Uferbereich ist der nährstoffarme Unterboden zu belassen und nicht durch Oberboden zu bedecken. Die Böschungen sowie der an die Böschungen angrenzende Uferbereich sind mit standortangepassten Regio-Saatgutmischungen der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland anzusäen.

Es sind unterschiedliche Wassertiefen anzulegen und der Ablauf so hoch zu legen, dass i. d. R. auch bis August eines Jahres eine Restwasserhöhe von etwa 30 cm auf mind. 200 m² Becken verbleibt.

4.3 Grünfläche G 3 „Grünverbindung und Kinderspielplatz“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5, 25a und 25b BauGB)

Die Grünfläche G 3 ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und in der Ost-West-Achse ist eine lineare Leitstruktur für Fledermäuse mit 6 standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 zu pflanzen oder aus dem Bestand heraus zu erhalten. Drei hochstämmige Winterlinden (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) sind zudem in der Grünfläche G 3 als Solitäre neu anzupflanzen. Insgesamt sind mind. 8 Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche sind ein integrierter Kinderspielplatz mit einer Größe von max. 500 qm Fläche sowie eine Wegeverbindung zulässig. In diesem Bereich ist ein weiterer standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) als Solitär neu anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmezeugung zu verwenden.

4.4 Grünfläche G 4 „Grünverbindung“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In der Grünfläche G 4 ist die beidseitig des Fuß- und Radweges vorhandene Baum-Strauchhecke zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 zu ersetzen.

Die Pflege hat spätestens alle 5 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der überkronenden Bäume zu erfolgen. Die überkronenden Bäume sind bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen. Zwei standortheimische hochstämmige Laubbäume (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) sind zudem in der Grünfläche G 4 als Solitäre neu anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmezeugung zu verwenden.

4.5 Grünfläche G 5 „Gehölzstreifen“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der Grünfläche G 5 ist die vorhandene standortheimische Heckenstruktur mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Die Pflege hat spätestens alle 5 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der hochstämmigen Bäume in einem Abstand von mind. 6 m von Baum zu Baum zu erfolgen. Die standortheimischen hochstämmigen Bäume in der Hecke sind bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen.

4.6 Grünfläche G 6 „Strauchhecke“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der Grünfläche G 6 sind die vorhandenen Pioniergehölze (im Wesentlichen Pappeln) zu entfernen und durch standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 zu ersetzen.

Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im WA-2* ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Bolzplatz zu errichten. Die erforderliche Länge beträgt 15 m, von denen 13 m auf der Westseite des Grundstücks und 2 m auf der Nordseite des Grundstücks zu errichten sind (die Lage der Lärmschutzwand ist in der Begründung in Kap. 6. „Schalltechnische Vorgaben“ verdeutlicht). Die Lärmschutzwand hat ein Flächengewicht von mind. 15 kg/m² sowie eine fugendichte Fügung einzelner Bauteile untereinander sowie einen Anschluss an das Erdreich aufzuweisen.

An der West- und Nordfassade sind im WA-2* zu öffnende Fenster oder ins Freie führende Türen von Aufenthaltsräumen ab dem 1. Obergeschoss ausgeschlossen.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1 standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 oder ein hochstämmiger Obstbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Bestehende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sind spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

6.2 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Die „Planstraße A“ ist als Allee auszubilden. Beidseitig der Straße ist angepasst an die örtlichen Gegebenheiten je 15-20 lfm 1 Straßenbaum gemäß GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) und bei Abgang zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die der Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

7. Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen ist eine Fällung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit oder die Vereinbarkeit mit Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) zulässig. Bei Abgang oder Fällung ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

8. Baumpflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Alle Bäume, die zu erhalten oder zu pflanzen und dann zu erhalten sind, sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen. Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbindung entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen.

9. Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Bei Pflanzmaßnahmen von Gehölzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind standortheimische Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Bäume

Acer campestre / Feld-Ahorn
Acer platanoides / Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn
Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
Betula pubescens / Moor-Birke
Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche 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

Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus / Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hunds-Rose
Rhamnus catharticus / Purgier-Kreuzdorn
Salix auratia / Ohr-Weide
Salix caprea / Sal-Weide
Salix cinerea / Grau-Weide
Salix viminalis / Korb-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

10. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Südlich des Evenser Moores hat in der Gemarkung Wulfelade (Flur 3) auf den **vollständigen Flurstücken Nr. 147/5 und 147/6** (= 18.664 m²) und auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 148/2 auf einer anteiligen Fläche von 2.648 m² eine dauerhafte Umwandlung von Acker in eine artenreiche Mähwiese stattzufinden.

Dazu hat auf der Fläche eine Ansaat mit einer autochthonen Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung "Feuchtwiese" (Herkunft: niedersächsisches Tiefland) zu erfolgen. Die Wiese ist jährlich unter den u. g. Voraussetzungen zu bewirtschaften.

Am westlichen und südlichen Rand ist die Fläche mit einem 10 m breiten Brachestreifen einzufassen. Die Grenze zwischen dem Brachestreifen und der Grünlandnutzung ist alle 50 m mit Eichenspaltpfählen zu markieren.

Das bestehende Feldgehölz im Flurstück 147/6 ist zu erhalten (200 qm).



(Quelle Luftbild: Bilder © 2018 DigitalGlobe, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google, abgerufen am 17.09.2018)

Folgende Bewirtschaftungsvorgaben sind einzuhalten:

- In den ersten 5 Jahren 2-3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 1-2-schürige Mahd
- Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.
- Verzicht auf Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln,
- Verzicht auf jegliche Düngung in den ersten 5 Jahren,
- ab dem 6. Jahr Erhaltungsdüngung mit Festmist möglich (Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung und Gülle),
- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaaten,
- zeitliche Bewirtschaftungseinschränkungen, Mahd im Flachland erst ab dem 30.06. eines Jahres,
- Pflege der 10-Meter-Brachestreifen durch jährlich 1-malige Mahd und Abtransport des Mähgutes jeweils im Oktober,
- **Verzicht auf Bodenbearbeitung zwischen dem 01.03. und 30.06. eines Jahres.**

Die Maßnahmen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Örtliche Bauvorschrift

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

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 „Westlich Heidland“.

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dachneigung, -farbe und -material

Die Dachneigung der Hauptdachfläche darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Dachfläche hat bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mind. 30 und max. 48 Grad und bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen mind. 22 und max. 48 Grad zu betragen. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Anzahl der Geschosse zulässig, wenn sie mind. 20 Grad Neigung aufweisen.

Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet.

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche haben eine Dachneigung mind. 16 und max. 48 Grad aufzuweisen. Begrünte Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen unabhängig von ihrer Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

2.2 Dachfarbe und -material

Als Materialien für die Dacheindeckung der Gebäude mit mehr als 30 qm Grundfläche sind nur begrünte Dächer sowie Dachziegel oder -steine 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.

Von den Vorschriften ausgenommen sind Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen.

Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und/oder Zäune zulässig.

Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler sind hiervon ausgenommen.

Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter und Tanks sind mit einer sicht- und durchlässigen Einfriedung oder Hecke von mindestens 1,40 m Höhe zu versehen.

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweis

1. Unterkellerung

Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerung das Kellergeschoss als „Weiße Wanne“ zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden

2. Gewässer III. Ordnung

Für die Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung aus dem Regenrückhaltebecken ist eine Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Einleitmenge ist auf 2 l/(s*ha) zu drosseln. Sollte das RRB Grundwasseranschluss haben, ist auch hier eine Plangenehmigung erforderlich.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z. B. Baukränen ist beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: LufABw1d@bundeswehr.org) zu beantragen.