

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



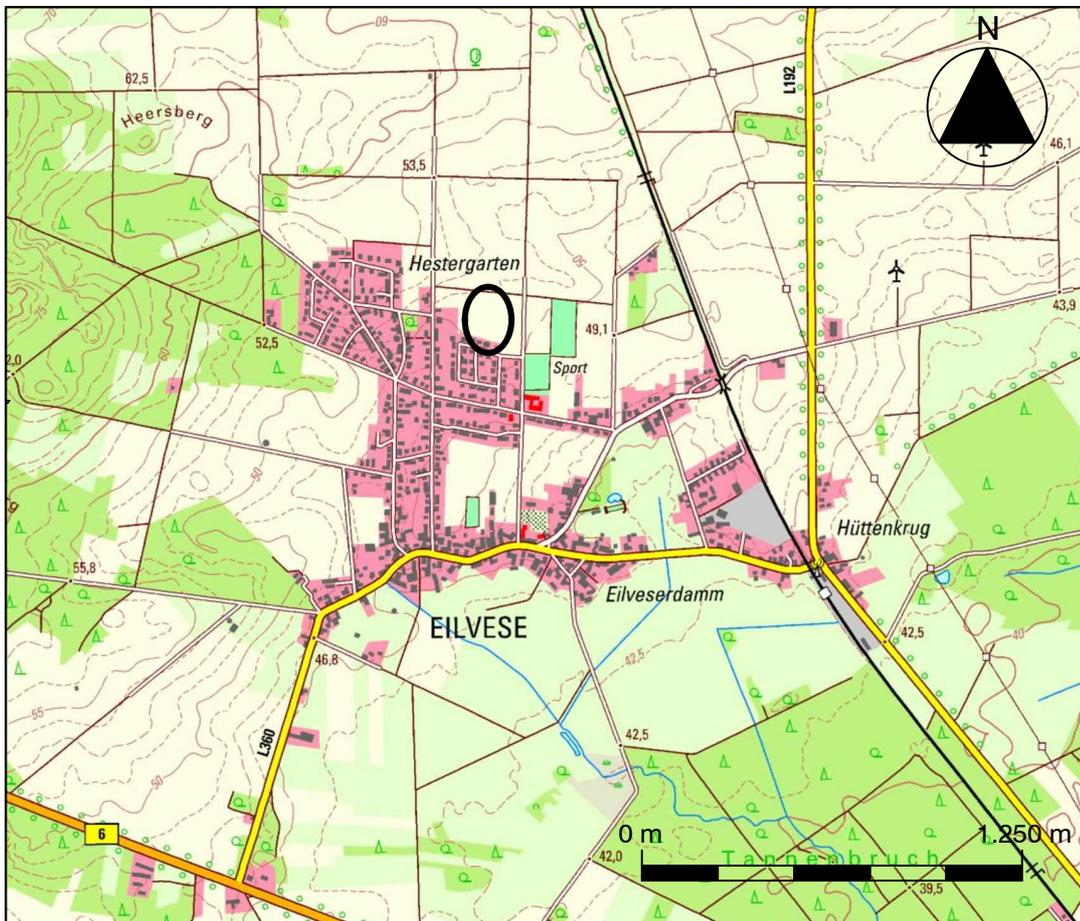
NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



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

© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im April 2019

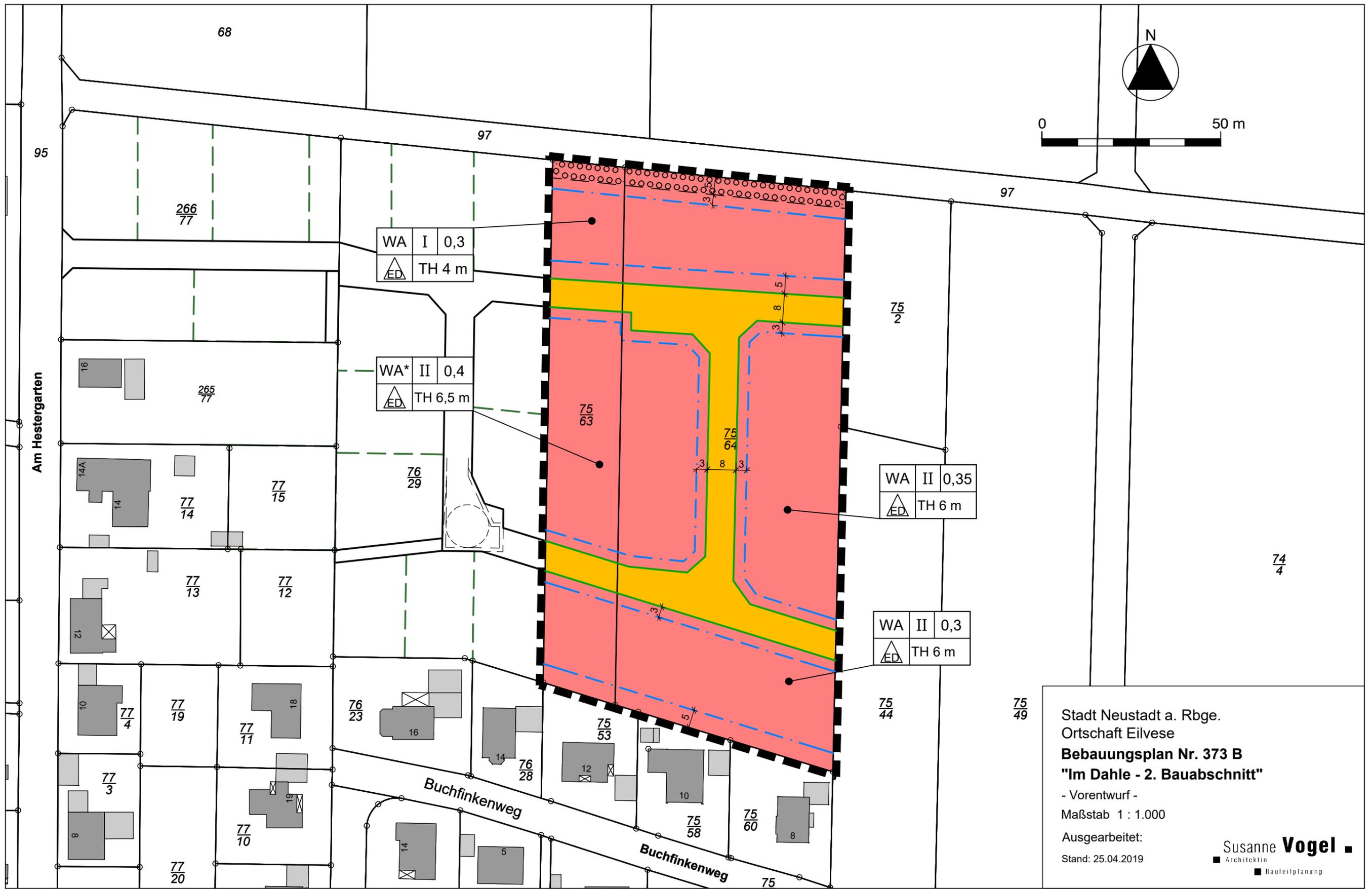
Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
Ortschaft Eilvese
Bebauungsplan Nr. 373 B
"Im Dahle - 2. Bauabschnitt"
- Vorentwurf -
Maßstab 1 : 1.000
Ausgearbeitet:
Stand: 25.04.2019

Susanne **Vogel**
Architektin
Bauleitplanung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) und (WA*)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6 m Traufhöhe, als Höchgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

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



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
2. 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.
3. Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
4. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.
5. Bei Flachdächern im WA* gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Bei zurückgesetzten Staffelgeschossen mit Dachterrassen darf die notwendige Brüstung die Traufhöhe um max. 0,90 m überschreiten.

§ 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

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
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

- 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA und WA*) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten /-elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 2

Dächer

- Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
- 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
- Abweichend von Abs. 1 und 2 können im WA* Flachdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv begrünt sind.

§ 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 1.777 m² großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese, eine bisherige Ackerfläche als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt.

2. Artenschutz

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.

Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge der B-Pläne „Im Dahle“ Nr. 373 und 373B, 1. und 2. Bauabschnitt beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche (s.o.) ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von im Minimum 2.000 m² Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln. Die räumliche Festlegung des Brachestreifens erfolgt im weiteren Verfahren.

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich.

Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage und Pflege des Brachestreifens
siehe Teil VI der Begründung: Umweltbericht.