

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



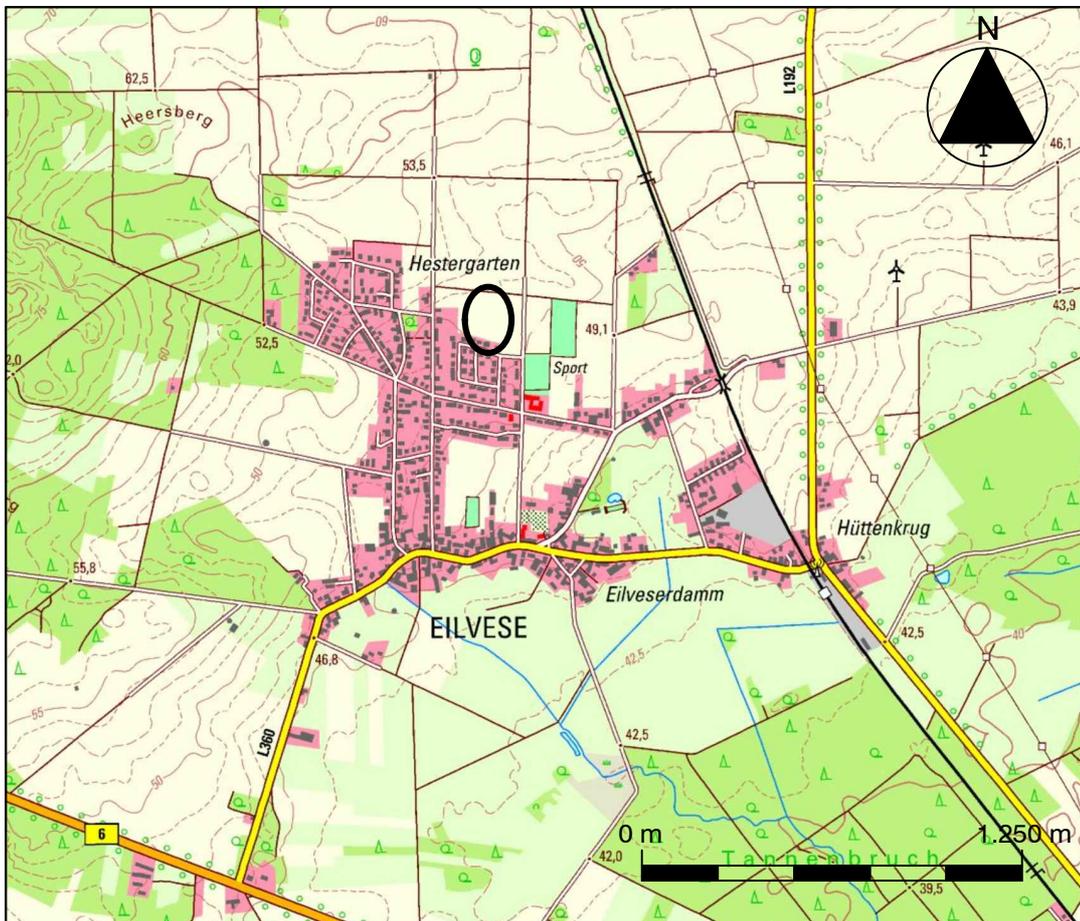
NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 373B "Im Dahle - 2. 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 Oktober 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"
 - Entwurf -
 Maßstab 1 : 1.000
 Ausgearbeitet:
 Stand: Oktober 2019

Susanne Vogel
 Architektin
 Bauleitplanung

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!

FFB 0,5 m Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, als Höchstmaß
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

⊕ 50,4 m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN

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!



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte zur Festsetzung
der Höhenlage Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Höhenlage der Gebäude

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden (FFB) und die festgesetzte Traufhöhe (TH) dürfen, bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (in m über NHN), im Mittel nicht überschritten werden.
2. Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
3. Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
4. 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 angefangene 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

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung(NBauO))

§ 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

Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind zulässige, andere Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Freisitze, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze.

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist nur bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Grundstück zulässig.

§ 5

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).

§ 6

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 Bebauungspläne Nr. 373 „Im Dahle – 1. BA“ und Nr. 373B „Im Dahle – 2. BA“ 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.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Oktober 2019

Öffentliche Auslegung

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister