

- ENTWURF -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

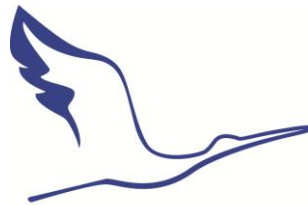
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 227

„SCHÜTZENWEG“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST MARDORF



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE



© LGLN 2018

Stand: 04.02.2020

Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
(§§ 3 (2) und 4 (2) 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, Stellplätzen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten 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. 25 a 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:

botanisch / deutsch

Bäume

Acer campestre / Feld-Ahorn

Alnus glutinosa / Scharz-Erle

Betula pubescens / Moor-Birke

Betula pendula / Hänge-Birke

Carpinus betulus / Hainbuche

Fagus sylvatica / Rotbuche

Fraxinus excelsior / Gew. Esche

Prunus padus / Echte Traubenkirsche

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 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

Prunus spinosa / Schlehe

Rosa canina / Hunds-Rose

Rhamnus cathartica / Purgier-Kreuzdorn

Rhamnus frangula / Faulbaum

Salix aurita / Ohr-Weide

Salix caprea / Sal-Weide

Salix cinerea / Grau-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.

Alle Bäume, die zu pflanzen und 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.

§ 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.

Die Errichtung eines Speichers oder Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 WHG.

§ 6 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 -eindeckung

- (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 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.

§ 5 Gestaltung privater nichtüberbaubarer Grundstücksflächen

Private nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von zulässigen anderen Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Freisitze, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.

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

§ 6 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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die derzeitige / frühere Nutzung (Landmaschinenhandel und -reparatur) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird / wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

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

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Sollten grundsätzlich 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 Fortset-

zung 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 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen und/oder betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover hinzuzuziehen.

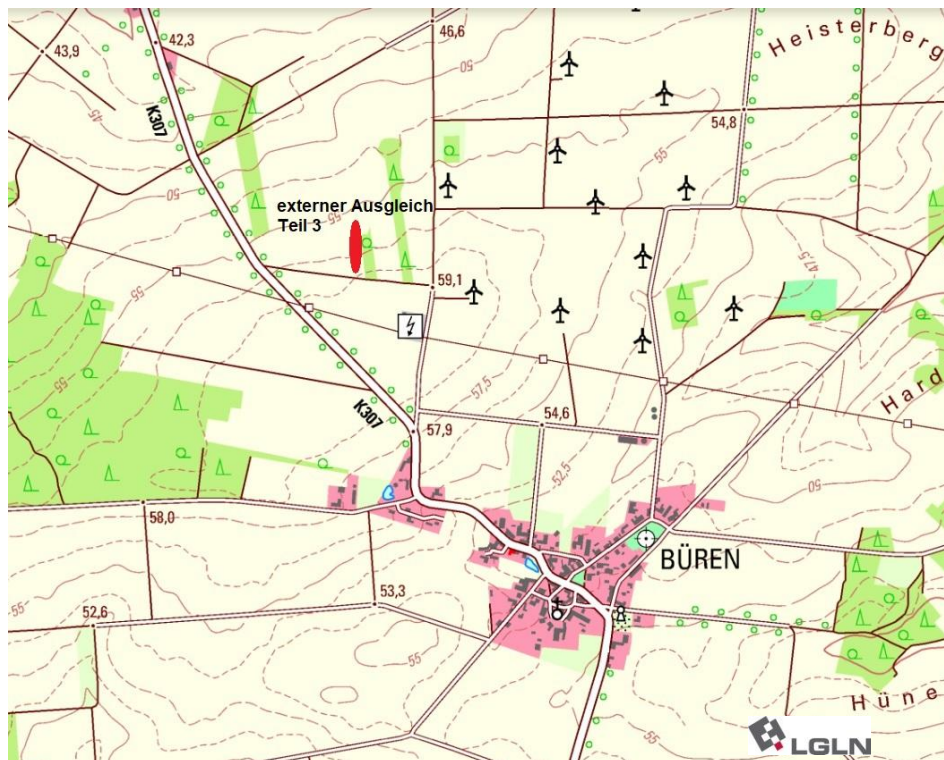
3.7 Externe Kompensation

Wegen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 227 „Schützenweg“ werden externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese Kompensation erfolgt auf drei Teilflächen. Die jeweilige Lage ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsflächen Teil 1 und Teil 2



Übersichtslageplan mit Kennzeichnung der externen Kompensationsflächen Teil 3



Als Kompensationsmaßnahme ist auf den Flächen 1 und 3 die Entwicklung einer Ackerbrache und auf der Teilfläche 2 eine Extensivierung des vorhandenen Grünlandes vorgesehen.

Die konkreten Maßnahmen werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben.