

Region Hannover

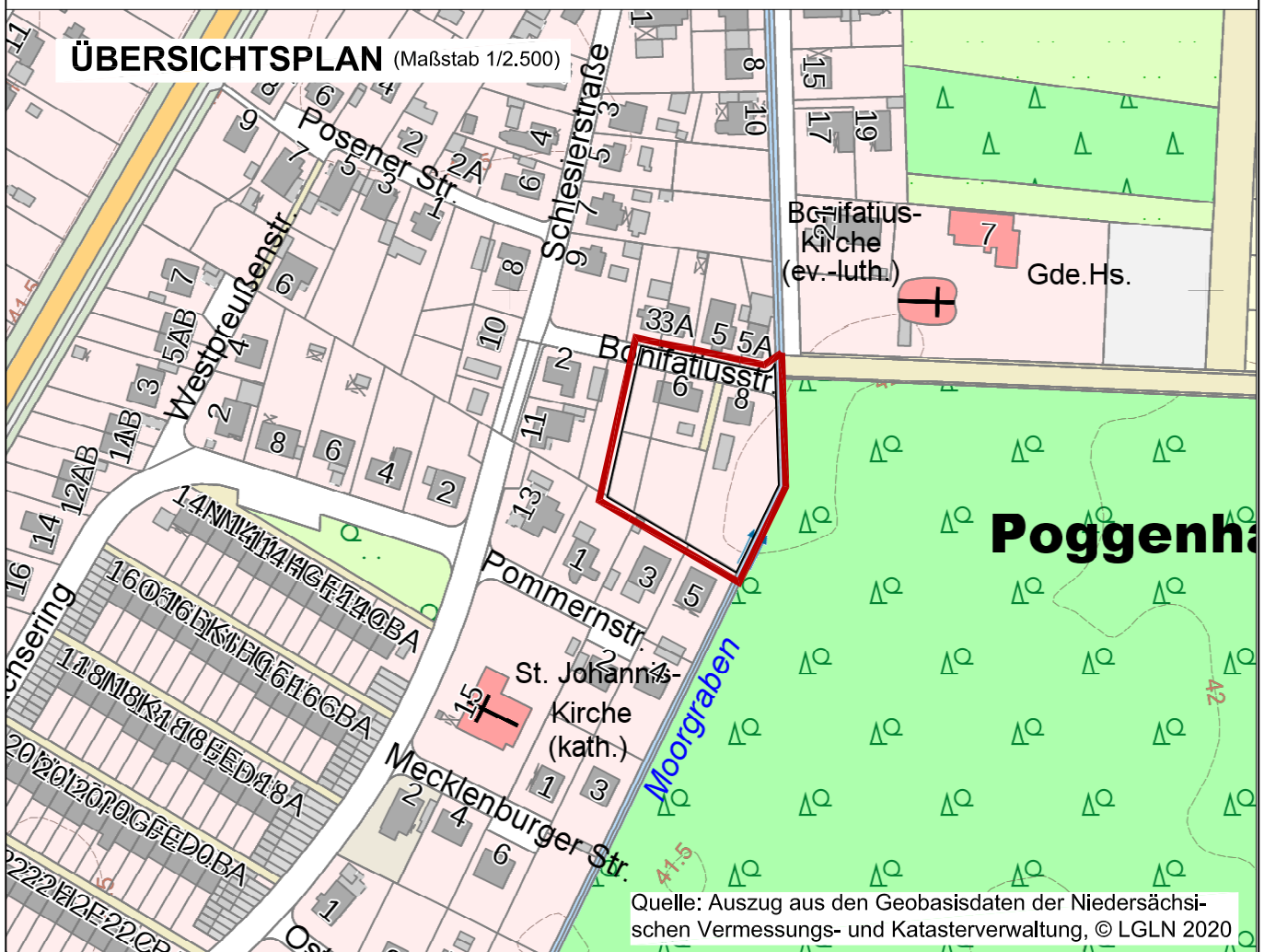
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Bebauungsplan Nr. 911  
„Bonifatiusstraße“,  
mit örtlicher Bauvorschrift,  
Stadtteil Poggenhagen



M. 1 : 1000

Entwurf

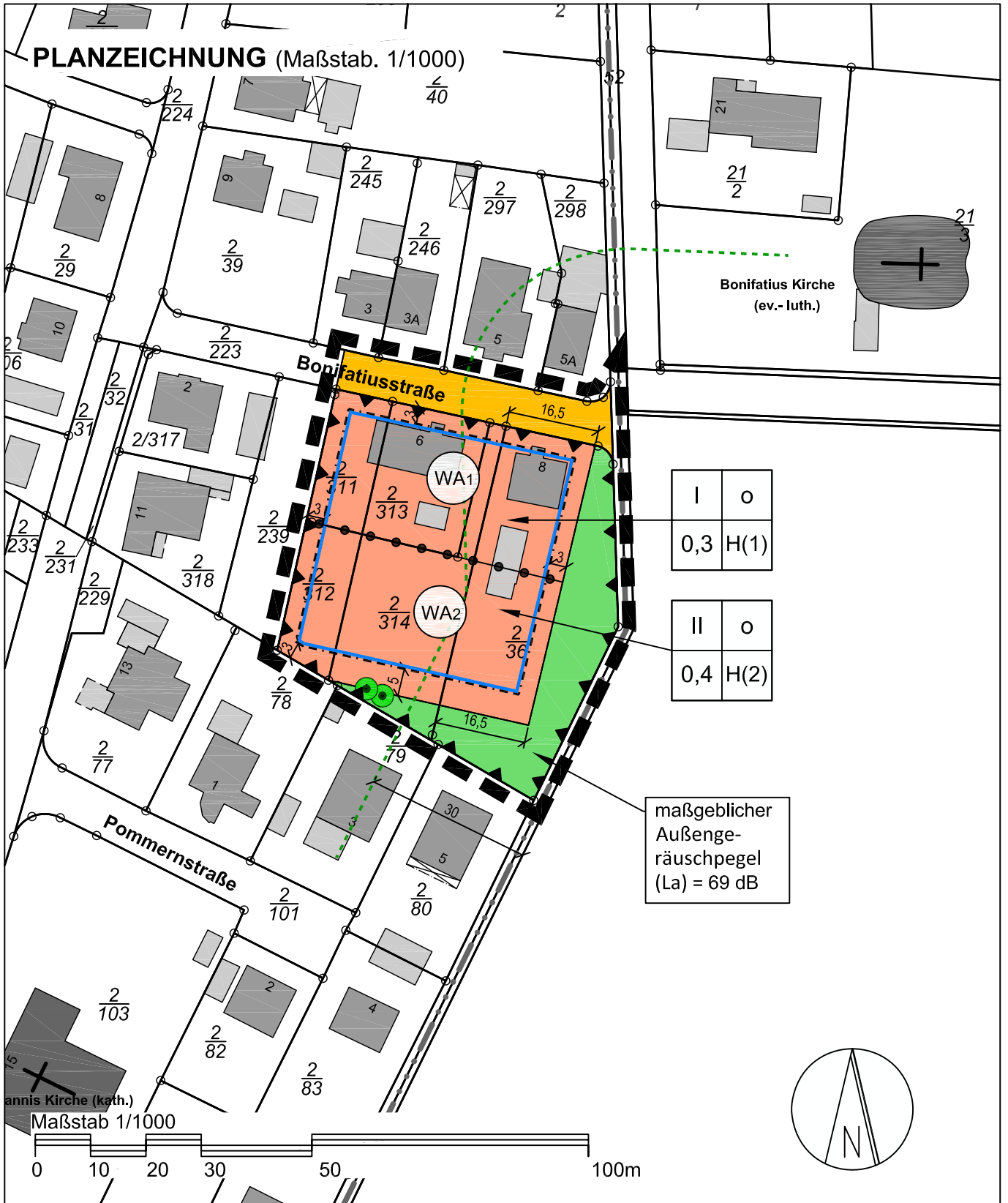
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)



Planung: .. plan Hc .. Stadt- und Regionalplanung, Architekt .. Stadtplaner, Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Planungsstand: Entwurf - Mai 2020

**PLANZEICHNUNG** (Maßstab. 1/1000)



Bonifatius Kirche  
(ev.-luth.)

I	o
0,3	H(1)

II	o
0,4	H(2)

maßgeblicher  
Außen-  
räuschpegel  
(La) = 69 dB



Maßstab 1/1000



# ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)



I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
o = offene Bauweise  
0,3 = GRZ (Grundflächenzahl)  
H(x) = Festsetzung der Höhen (Sockel, Traufe, First)  
gemäß örtlicher Bauvorschrift, Festsetzung Nr. 1

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft

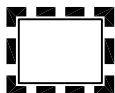


Baum erhalten

6. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedl. Maße der Nutzung innerhalb eines  
Baugebietes (§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für  
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen



Waldabstand 30 m (§ 24 Landeswaldgesetz (LWaldG))

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der B442, der K333 sowie der Bahnstrecke 1740 nachts sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

An allen Fassadenseiten sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel (der maßgebliche Außengeräuschpegel beträgt  $L_a = 69$  dB (A)) gemäß DIN 4109-2:2018:01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an den Fassadenabschnitten geringere Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

### 3. Bindungen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen

(1) Die vorhandenen Obstbäume, die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 500m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die unter § 3 (1) und (2) genannten Pflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

#### Pflanzliste Laubbaum

- |                     |                      |                       |                          |
|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| • Acer campestre    | Feld-Ahorn           | • Betula pendula      | Sand-Birke               |
| • Carpinus betulus  | Hainbuche            | • Malus sylvestris    | Holz-Apfel               |
| • Prunus padus      | Echte Traubenkirsche | • Pyrus communis      | Wild-Birne               |
| • Sorbus aria       | Mehlbeere            | • Prunus avium        | Vogel-Kirsche            |
| • Sorbus aucuparia  | Vogelbeere           | • Crataegus monogyna  | Eingriffeliger Weißdorn  |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere             | • Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |

sowie Obstbäume in alten Sorten

### 4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen und Gebüschern brütender Vögel bzw. Arten, die in Hochstauden am Rand der Gärten brüten, soll die Entfernung von Gehölzen, Gebüschern und Hochstauden außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchgeführt werden (d.h. Durchführung von Anfang Oktober bis Ende Februar).

Sollten dennoch während der Brutzeit Bauarbeiten bzw. den Oberboden verändernde Maßnahmen durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel auf der Fläche vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

### 5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Festsetzung der Höhen

Im Bereich WA 1 gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Im Bereich WA 2 gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Als Sockelhöhe wird hierbei jeweils die Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss definiert. Die Traufhöhe wird jeweils als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der Bonifatiusstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

### 2. Dächer und Dachneigungen

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°. Die Firstrichtung muss hierbei der Längsausrichtung des Hauptbaukörpers entsprechen.

### 3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der Bonifatiusstraße) der Stadt Neustadt am Rübenberge einzuleiten.

### 4. Begrünung der Grundstücke

Die privaten nicht überbauten 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 m<sup>2</sup> pro Grundstück zulässig.

## HINWEISE

### 1. Passiver Schallschutz

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987 und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (01/2018) sind im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzusehen.

### 2. Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baubenutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANUNG UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

### 1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

### 2. Grundwasser

Im Plangebiet muss mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwassersenkung sind erforderlichenfalls Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

### 3. Abstand zum Wald

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wald. Auf dem Flurstück 2/36 kann der Abstand von 30 m zum Waldrand zur Gefahrenabwehr nicht eingehalten werden. Somit besteht die grundsätzliche Gefahr von erheblichen Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume. Der Waldabstand von 30 m ist nachrichtlich dargestellt.

### 4. Kampfmittel

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

### 5. Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.