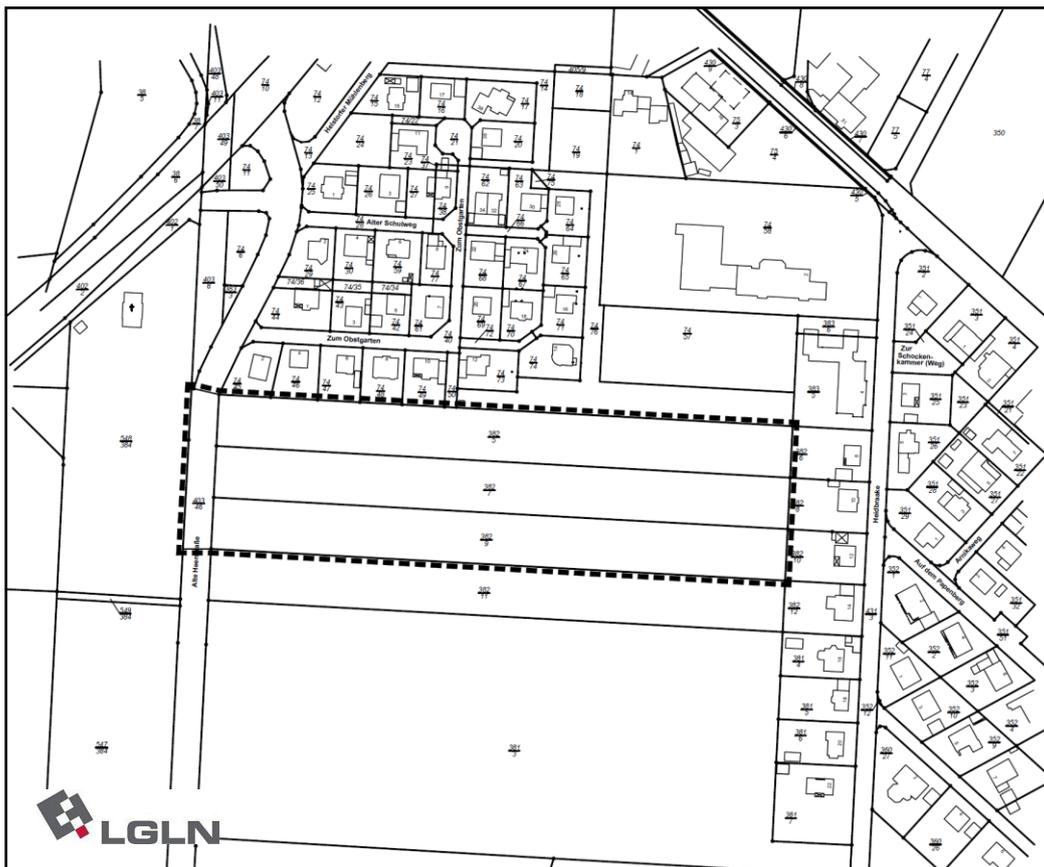


**Stadt  
Neustadt am Rübenberge  
Stadtteil Helstorf**

**Bebauungsplan 710B  
„Alte Heerstraße“  
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung**

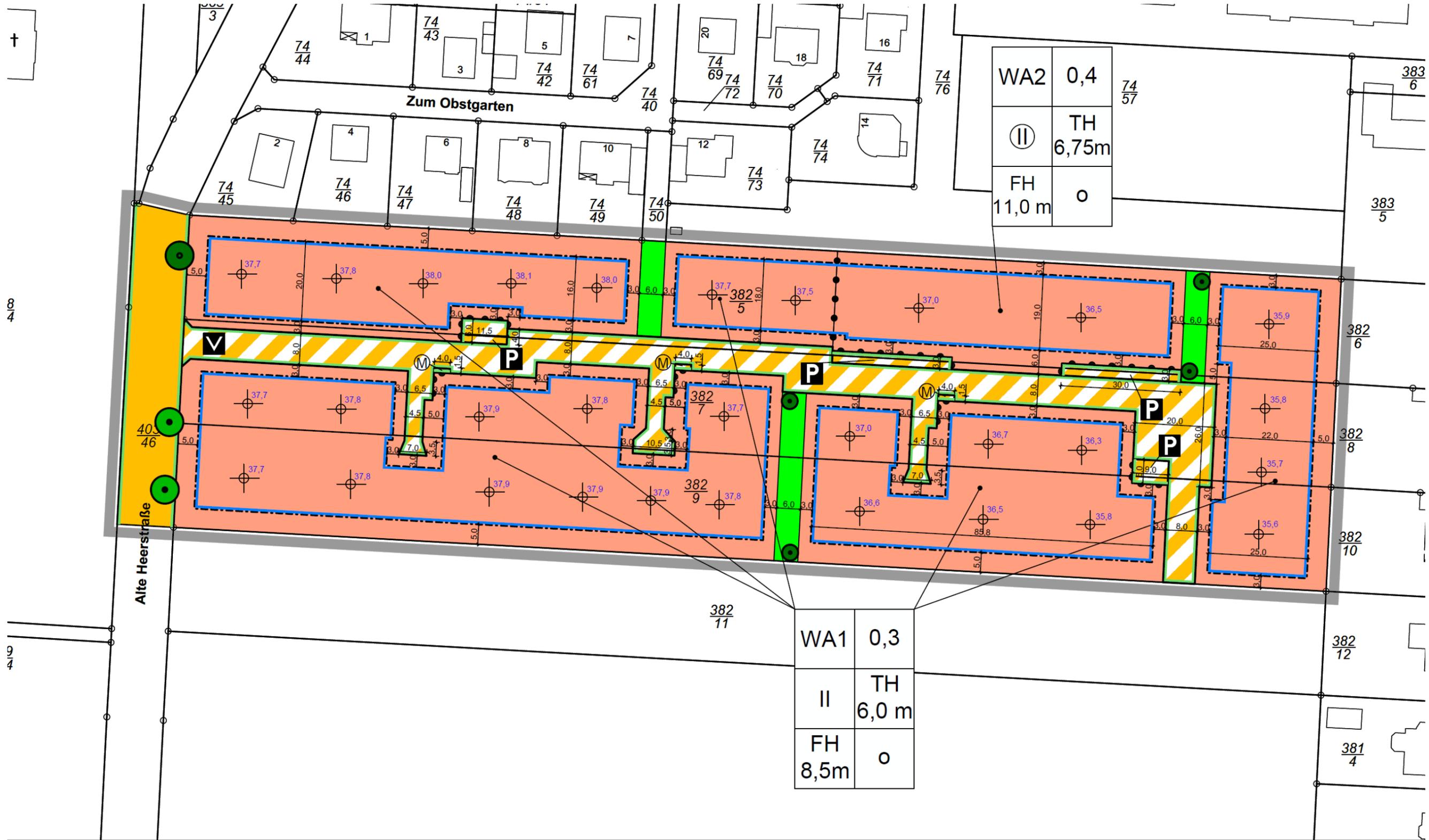
Planzeichnung, textliche Festsetzungen,  
örtliche Bauvorschriften, Hinweise

05 – 2020



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

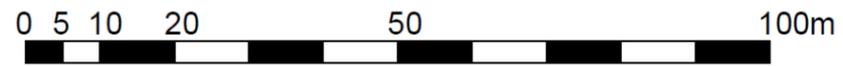
**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoehler@t-online.de  
www.peter-flaspoehler.de



WA2	0,4	74/57
II	TH	6,75m
FH	o	11,0 m

WA1	0,3	382/11
II	TH	6,0 m
FH	o	8,5m

Planzeichnung



# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

0,3

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Ⓜ

Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)

TH  
6,0m

Traufhöhe als Höchstmaß  
über Bezugsebene gem. textl. Festsetzung (§ 16 u. 18 BauNVO)

FH  
8,5m

Firsthöhe als Höchstmaß  
über Bezugsebene gem. textl. Festsetzung (§ 16 u. 18 BauNVO)

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## Verkehrsflächen



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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie

✓

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

P

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

M

Zweckbestimmung: Aufstellfläche für Mülltonnen und Abfallbehälter



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## Grünflächen



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

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

●

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

●

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## Sonstige Planzeichen



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



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Bezugspunkt in Metern (Normalhöhennull) zur Bestimmung der Höhen  
baulicher Anlagen in Verbindung mit textlicher Festsetzung § 2 (§ 18 BauNVO)

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### § 2 Trauf- und Firsthöhen (§ 16 und § 18 BauNVO)

- 1 Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden. Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.
- 2 Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
- 3 First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- 4 Die festgesetzte Traufhöhe darf zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden. Zurücktretende Staffelgeschosse sind bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.
- 5 Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die Hauptdachflächen der jeweiligen Gebäude.

### § 3 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Den Versickerungsanlagen dürfen Gartenteiche oder Zisternen vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Errichtung eines Wasserspeichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

### § 4 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines ca. 2,5 m breiten befestigten Fußwegs zulässig.

## § 5 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 1 Bäume innerhalb der öffentlichen Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an festgesetzten Standorten kleinkronige Hochstammlaubbäume mit einer Mindestqualität von HSt., 3 x v. 16 - 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch einen Baum nachfolgender Liste zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist mit einem ausreichend dimensionierten Dreibock zu schützen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

- Acer campestre (Feldahorn, Art und Sorten)
- Carpinus betulus (Hainbuche, Art und Sorten)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Art und Sorten)

Es dürfen keine buntlaubigen Sorten, Kugel- oder Pyramidenformen verwendet werden.

### 2 Ersatzpflanzung an der Alten Heerstraße

Die als Ersatz für die zu entfernende Birke an der *Alten Heerstraße* zu pflanzende Sandbirke (*Betula pendula*) muss eine Mindestqualität von HSt., 3 x v. 16 - 18 cm aufweisen. Die Baumpflanzung ist mit einem ausreichend dimensionierten Dreibock zu schützen. Die Birke ist zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## § 6 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch einen Baum oben genannter Liste zu ersetzen.

2 Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

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

## Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### § 1 Geltungsbereich und Anwendungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 710B „Alte Heerstraße“. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten bzw. -elemente und Terrassenüberdachungen.

### § 2 Dächer

#### 1 Dachform

Zulässig sind geneigte Dächer zwischen 20° und 45° sowie Flachdächer bis maximal 4° Neigung.

#### 2 Dacheindeckung

Für die Eindeckungen der geneigten Dächer von mehr als 20° sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betonsteine in den folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister 840 HR 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.

#### 3 Flachdächer ab 30 m<sup>2</sup> Dachfläche sind zu begrünen.

#### 4 Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Elemente, Dachfenster und Grasdächer sind allgemein zulässig.

#### 5 Für untergeordnete Dächer und Dachgauben sind andere Materialien und Farben zulässig.

### § 3 Einfriedungen

#### 1 Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

#### 2 Zu den öffentlichen Grünflächen, einschließlich den nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 710A sowie zum südlich angrenzenden Außenbereich, sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50% geschlossen sind.

#### 3 Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen gemäß folgender Pflanzliste:

<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn

#### § 4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- 1 Zu den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen dürfen nur standortgerechte Laubgehölze gemäß der Gehölzlisten zu § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 gepflanzt werden. Nadelgehölze (Thuja u. ä.) sind mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) unzulässig.
- 2 Pro Grundstück ist mindestens ein Laubbaum nachfolgender Gehölzliste oder ein anderer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Geeignete Baumarten sind:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i> als Hochstamm	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Malus-Hybriden</i>	Zierapfel
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche
<i>Fragus sylvatica</i>	Rotbuche

Sowie die jeweiligen Sorten der Baumarten (keine Kugel- oder Säulenformen)

- 3 Auf den Privatgrundstücken sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen.
- 4 Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. Stellplätze, Zufahrten, Zuwegung zum Eingang) sowie Freisitze und Terrassen ist eine Versiegelung der nicht über-

baubaren Grundstücksfläche sowie die flächige Belegung mit Kies, Schotter u. ä. Steinmaterial unzulässig. Kiesstreifen als Spritzschutz mit max. 50 cm Breite rund um die baulichen Anlagen sind hiervon ausgenommen.

## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## Hinweise

### 1 Externe Kompensation

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind externen Kompensationsmaßnahmen notwendig, da der Eingriff nicht vollständig auf der Fläche ausgeglichen werden kann.

In der Gemarkung Luttmersen, Flur 1 soll auf dem Flurstück 61/6 auf einem Intensivacker eine Fläche in der Größe von 6.000 m<sup>2</sup> in eine extensive Grünlandfläche umgewandelt werden. Es soll autochthones Saatgut (also vor Ort oder dem entsprechenden Natur- bzw. Kompensationsraum, hier: im nordwestdeutschen Tiefland gewonnenes Saatgut) verwendet werden. erfolgen, auf Pflegeumbruch bzw. Nachsaat muss verzichtet werden. In den ersten 5 Jahren ist die Fläche 2-3 mal, danach 1-2 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Die Mahd darf frühestens ab 15.06. erfolgen. Die Bewirtschaftungsparameter beinhalten ebenso den Verzicht auf Pflanzenschutzmittel sowie den Verzicht auf chemisch-synthetische Stickstoffdünger und auf Gülle zur Düngung. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Der Eingriff kann auf der externen Kompensationsfläche vollständig ausgeglichen werden. Die Fläche ist laut LRP der Region Hannover zudem Teil des Biotopverbundes und als Verbindungsfläche für Offenlandlebensräume gekennzeichnet. Die genaue Abgrenzung der Kompensationsfläche ist nachfolgend dargestellt.



## **2 Archäologische Hinweise**

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet 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).

## **3 Hinweise zum Artenschutz**

Um das Vorkommen von Feldlerchen und möglicherweise anderen Bodenbrütern im Plangebiet sicher ausschließen zu können, soll im Frühjahr und Sommer 2019 im Vorhabensbereich eine Brutvogelkartierung durch einen qualifizierten Biologen durchgeführt werden. Die externe Kompensationsmaßnahme für den Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden (Umwandlung von Acker in eine extensiv zu bewirtschaftende, artenreiche Mähwiese mit autochthonem Saatgut) kann auch als CEF-Maßnahme für die Feldlerche gewertet werden und müsste dann bei einem nachgewiesenen Vorkommen bereits vor Baufeldfreiräumung und Baubeginn (die erst nach Ende der Brutzeit, also frühestens im Juli erfolgen darf) umgesetzt werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang un bebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wildlebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

## **5 Hinweise zum Bodenschutz**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

