

Region Hannover

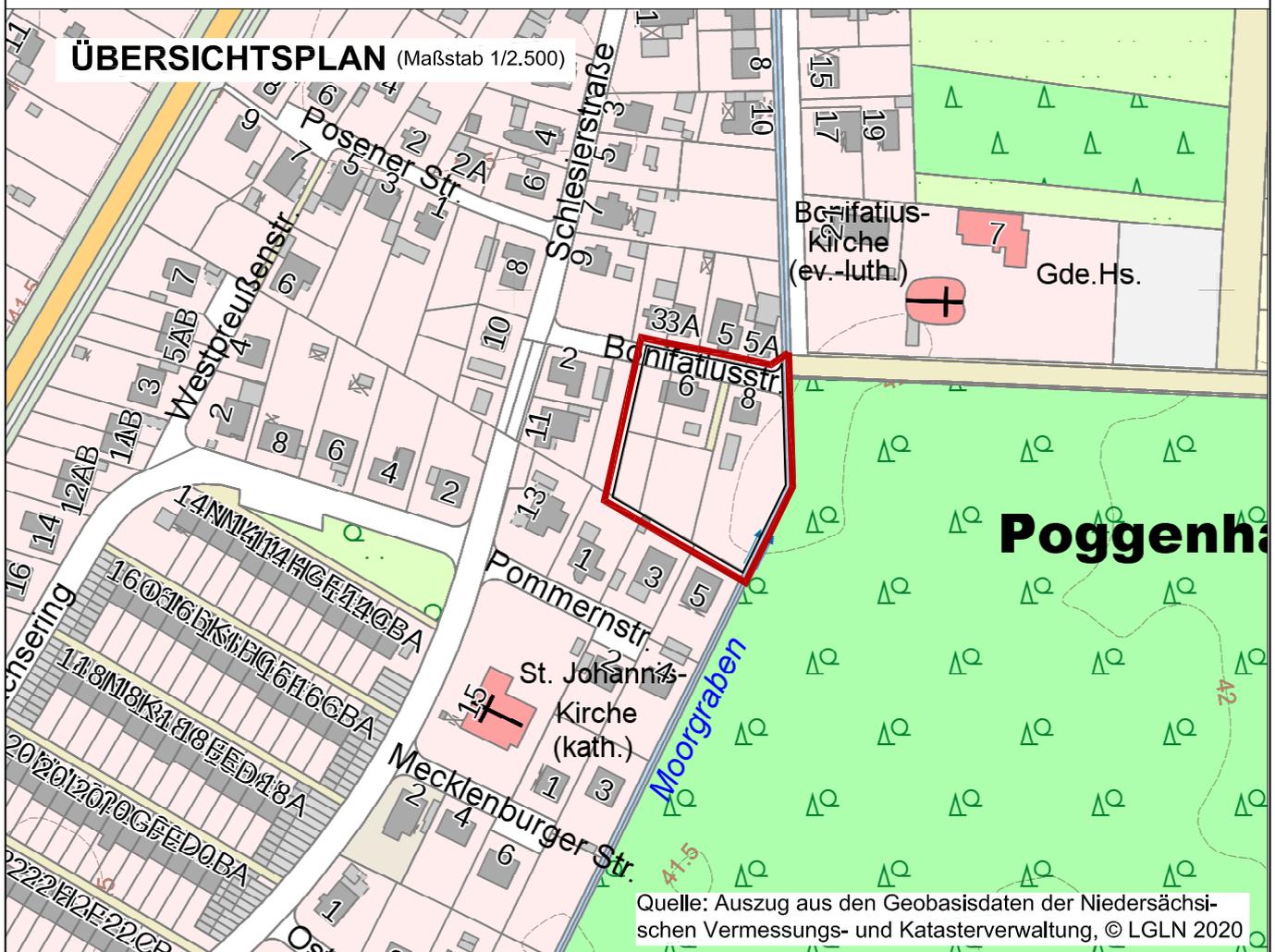
Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 911
„Bonifatiusstraße“,
mit örtlicher Bauvorschrift,
Stadtteil Poggenhagen



M. 1 : 1000

Erneute Öff. Auslegung

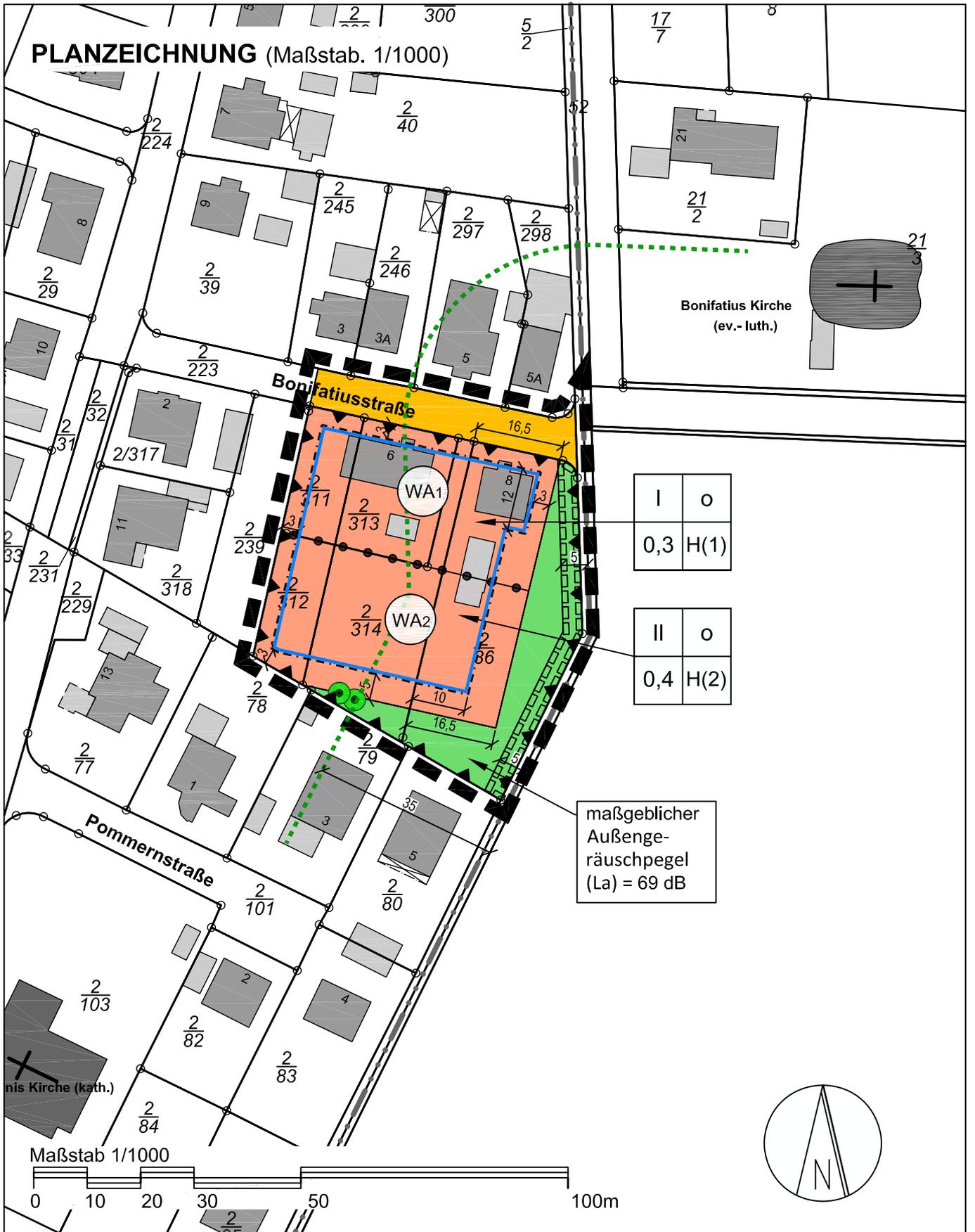
Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)



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

Planungsstand: Erneute Öff. Auslegung - November 2020

PLANZEICHNUNG (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 (siehe textl. Festsetzung § 3 (1) und (3))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

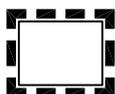
6. Sonstige Planzeichen



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



Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
hier: Geh- und Fahrrecht entlang des Grabens 3. Ordnung (Moorgraben)



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 35 m zur Gefahrenabwehr (RROP 2016, Region Hannover)

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 $La = 69 \text{ dB (A)}$) 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 Obstbäume, die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind zwei standortgerechte Laubbäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgröße beträgt: Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 14-16 cm.

(3) Die unter § 3 (1) und (2) genannten Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) 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 als Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, erhältlich z. B. in Forstbaumschulen, zu verwenden.

Pflanzliste standortgerechter Laubbaum:

- | | | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| • Acer campestre | Feld-Ahorn | • Pyrus pyraster | Wild-Birne |
| • Carpinus betulus | Hainbuche | • Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| • Prunus padus | Echte Traubenkirsche | • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Sorbus aucuparia | Vogelbeere | • Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| • Betula pendula | Sand-Birke | • sowie Obstbäume | in alten Sorten |
| • Malus sylvestris | Holz-Apfel | | |

§ 4. Artenschutz

Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen und Gebüschern brütender Vögel bzw. Arten (§ 44 BNatSchG), 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 des WA-Gebietes zulässig.

§ 6. Geh- und Fahrrecht

Die Nutzung 5 m beiderseits der Gewässer (Moorgraben) ist durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt. Die Belastung ist im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. festgesetzt. Innerhalb der Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

§ 7. Begrünung der Grundstücke

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht 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 Firshöhe 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 Firshöhe 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.

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. 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. Aufgrund der hohen Grundwasserstände können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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. Bei einer End-Wuchshöhe der Bäume von bis zu 25 m Höhe verbleibt ein Restrisiko, das von den Bauherren hinzunehmen ist. Auch im Hinblick auf mögliche Schadensersatzforderungen verbleibt das Risiko bei den künftigen Bauherren.

Der Waldabstand von 35 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.