

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

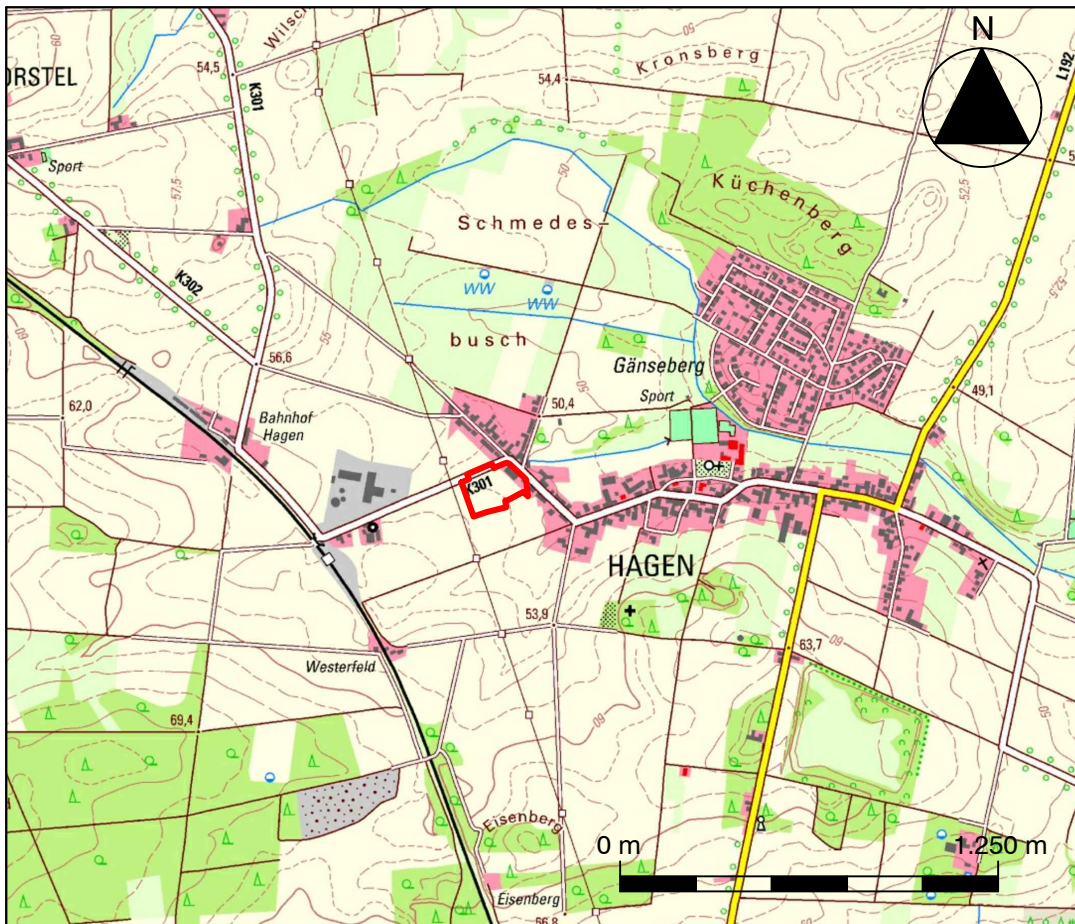



Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt"

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 Dezember 2020

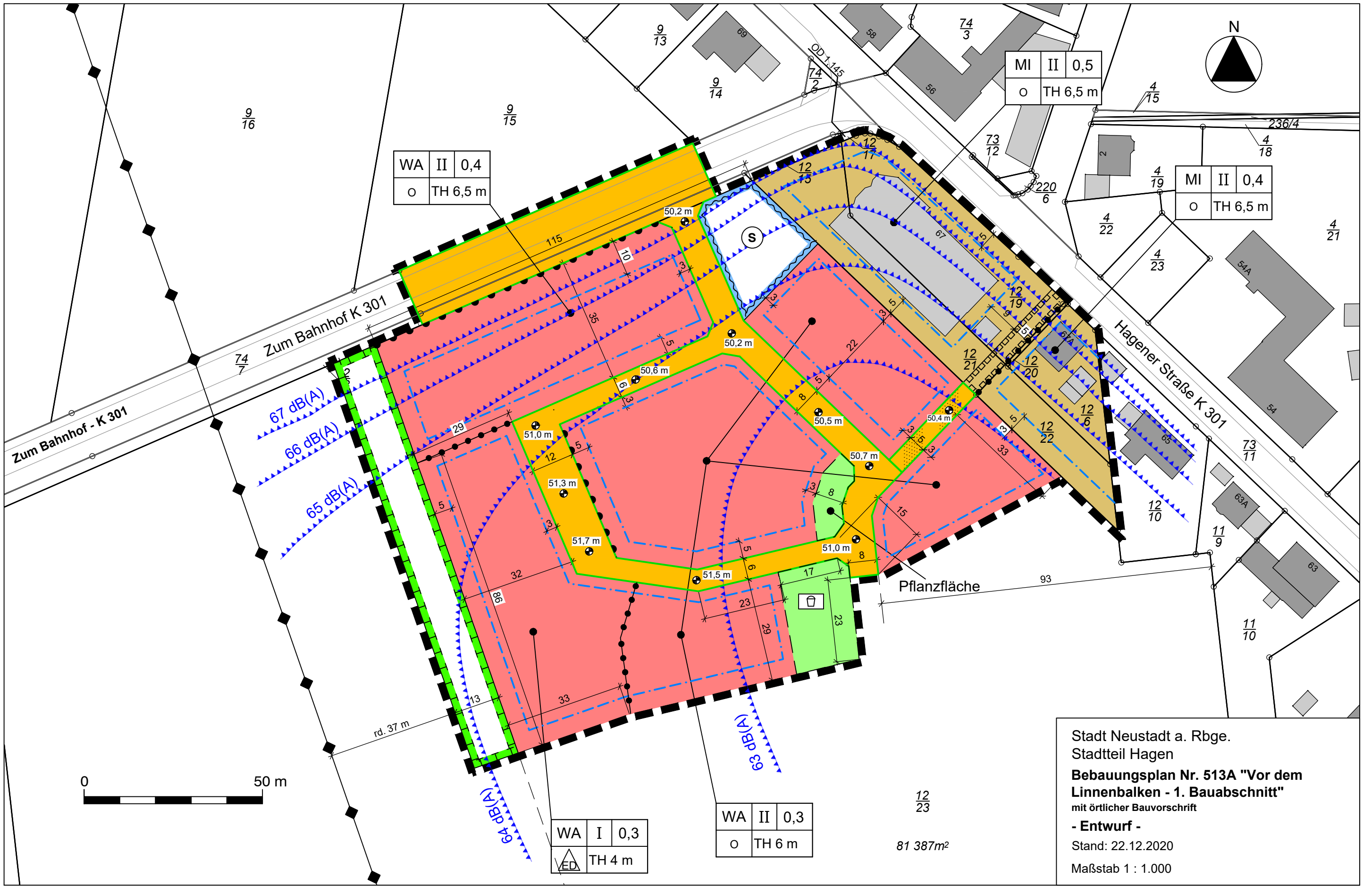
Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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



WA	II	0,4
o	TH	6,5 m

MI	II	0,5
o	TH	6,5 m

MI	II	0,4
o	TH	6,5 m

WA	I	0,3
△	ED	TH 4 m

WA	II	0,3
o	TH	6 m

12/23
81 387m²

Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Hagen
Bebauungsplan Nr. 513A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt"
 mit örtlicher Bauvorschrift
- Entwurf -
 Stand: 22.12.2020
 Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Mischgebiet (MI)
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6 m Traufhöhe, 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!

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— · — · — Baugrenze

Verkehrsflächen



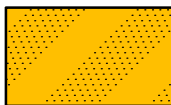
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Grünflächen



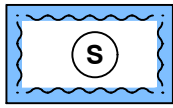
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz
Die Zweckbestimmung wird im Übrigen durch den Text in der
Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für Maßnahmen

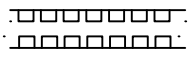


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung Sickerfläche



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!



maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme



OD 1,145 Grenze der festgesetzten Ortsdurchfahrt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf
 - a. innerhalb der als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 - b. innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen im Mittel nicht mehr als 0,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt liegen. Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der in dem Straßenabschnitt liegt, der das Grundstück erschließt und der Grundstückszufahrt am nächsten liegt.
2. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Untere Bezugsebene sind die in § 1 Abs. 1 a) und b) definierten Bezugspunkte.
3. Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
4. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

§ 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 Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 3

Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Mischgebiet“ 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.

§ 4

Fuß- und Radweg, Grundstückzufahrt

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt“ darf für die Erschließung der Grundstücke genutzt werden, die nur über diese Fläche erschlossen werden können.

§ 5 Öffentliche Grünfläche, „Pflanzfläche“ und Anpflanzung von Bäumen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ (Maßnahme G 1) ist mit drei standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Zu pflanzen sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder Silberlinde (*Tilia tomentosa*). Es können auch Sorten dieser Arten verwendet werden. Die verbleibende Grünfläche ist als artenreicher Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in dem Abschnitt, der mit 12 m Straßenbreite festgesetzt ist, mindestens zwei standortheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind die in Absatz 1 genannten Arten.
3. 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.

§ 6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als Obstwiese zu entwickeln (Maßnahme A 1). Je 100 m² Fläche ist mindestens ein, an die Standortverhältnisse vor Ort angepasster, hochstämmiger Obstbaum (s. Arten- und Sortenliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstämme, 2x verpflanzt, ohne Ballen, StU 10-12 cm. Die Pflanzung ist im Zeitraum von November bis März durchzuführen.

Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*)

Äpfel: Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Celler Dickstiel, Cox Orange, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Himbeerapfel, Kaiser Wilhelm, Riesen Boiken, Roter Eiserapfel, Schöner von Boskop.

Birne: Clapps Liebling, Frühe von Trevoux, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Sonstige: Apfelquitte, Bühlers Frühzwetsche, Hauszwetsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Ontario-pflaume, Rote Knorpelkirsche.

2. Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut). Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähguts zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
3. 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.

§ 7

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

§ 8

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ und „Mischgebiete“ durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 und der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Hagener Straße (K 301) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind bis in eine Tiefe von 35 m von der Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 - Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

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) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 2

Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. 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

§ 3

Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 4

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).

§ 5

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

Eingriffsregelung

Als Ausgleichsmaßnahme (A 3) wird auf einer rd. 2.050 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen eine extensiv genutzte Obstbaumwiese entwickelt. Je 100 m² Ausgleichsfläche wird mindestens ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorte gepflanzt (siehe Arten- und Sortenliste in § 6 der textlichen Festsetzungen). Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut, alternativ ist eine Mahdgutübertragung aus der Region möglich). Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähguts zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

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 einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

Als CEF Maßnahme (A 2_{CEF}) für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des B-Planes beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche ist zeitlich vorgezogen auf dem Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Hagen, ein Streifen von 2.000 m² Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln.

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Alternativ ist eine Ansaat mit einer kräuterreichen Saatgutmischung möglich. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich. Jährlich ist eine Hälfte des Brachstreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei regelmäßiger jährlicher Mahd ist ein Umbruch alle 3 Jahre ausreichend.

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

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2020

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. 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. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch Veröffentlichung im Internet öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung während der Öffnungszeiten und das Angebot zur Versendung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG als zusätzliches Informationsangebot.

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.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister