

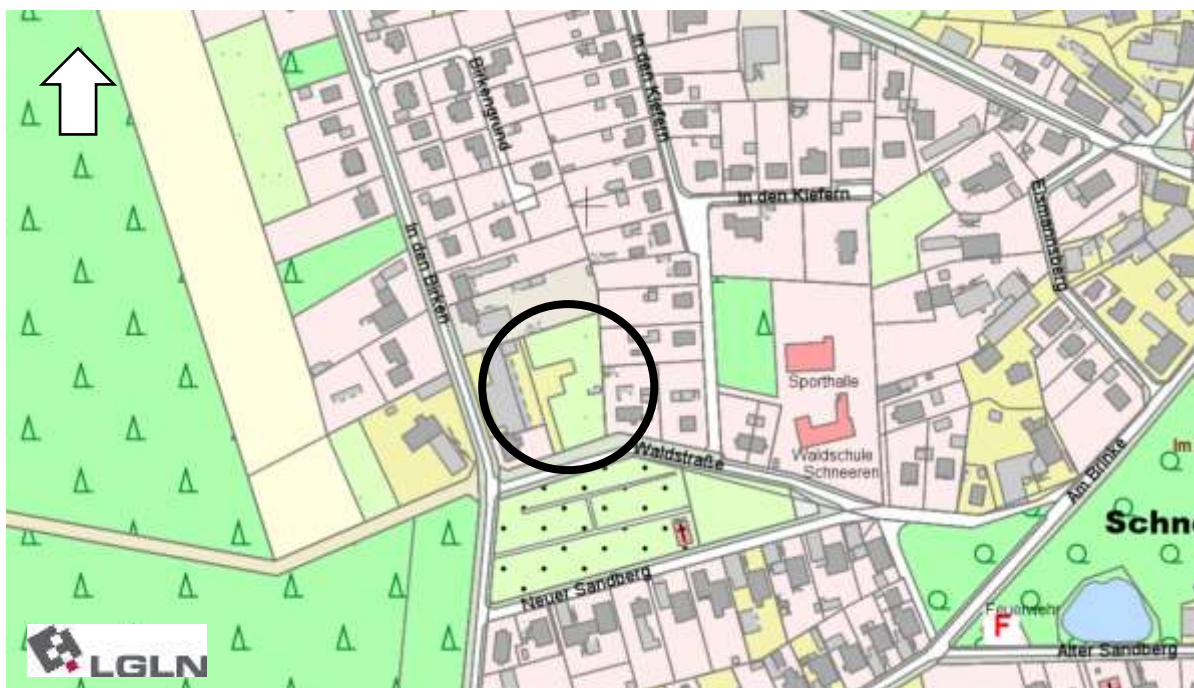


# Stadt Neustadt am Rübenberge Stadtteil Schneeren

## Bebauungsplan 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, 1. Änderung Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Hinweise

1 2 – 2 0 2 0

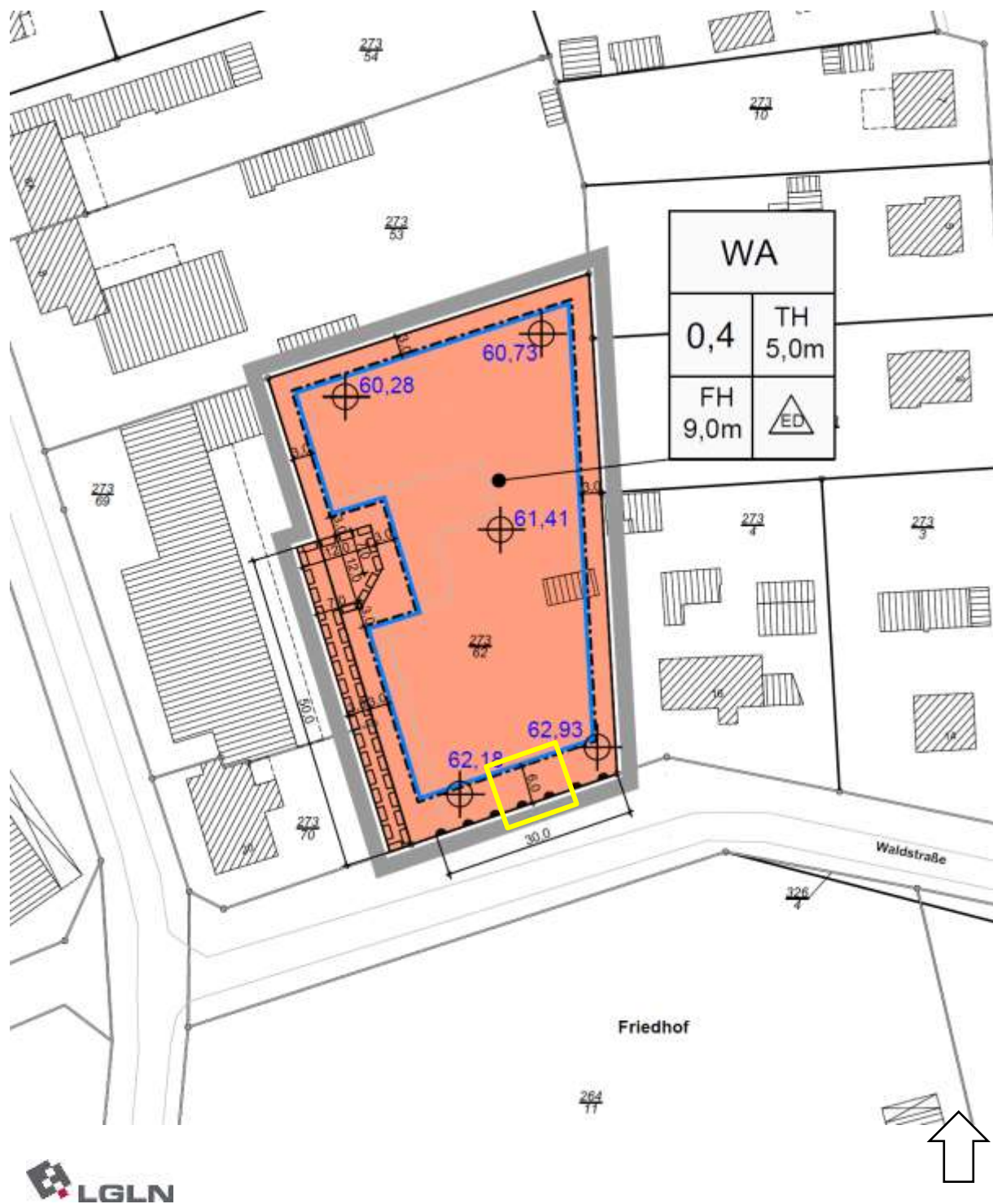


Übersichtsplan  
Kartengrundlage: AK5



PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER

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



**Bebauungsplan 312 Teilgelungsbereich A**  
**„Dorfgebiet Schneeren“, 1. Änderung**  
**Planzeichnung M. 1:1000**

# Planzeichenerklärung

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

TH  
5,0m

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

FH  
9,0m

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

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

## Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



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

## Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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



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)

- 1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 2 Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen und therapeutische und psychiatrische Einrichtungen in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

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

- 1 Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- 2 Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
- 3 First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.
- 4 Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die Hauptdachflächen der jeweiligen Gebäude.
- 5 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.

### § 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### § 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb eines 6 m breiten Streifens parallel zur südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Zufahrt innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

### § 5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen 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.

**§ 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur verkehrlichen und sonstigen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet fest. Ein Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

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

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Laubbaumarten siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind binnen eines Jahres nach Baubeginn durchzuführen.

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus spec.</i> als Hochstamm	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<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>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche

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

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

**§ 8 Regelungen zu Schottergärten (§ 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 84 Abs. 3 NBauO auch i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB 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 nicht zulässig.

## Hinweise

### 1 **Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

### 2 **Örtliche Bauvorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge vom 19. März 2001.

### 3 **Archäologische Hinweise**

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe 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).

### 4 **Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz**

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig von Bebauungsplänen und 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 unbebauter 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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Baumaßnahmen sollte dringend auf Vorkommen streng geschützter Arten in den umliegenden Gebäuden geachtet werden.

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.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen verschiedene Großbäume. Bei den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung dieser Bäume beispielsweise durch Grundwasserabsenkung oder Beschädigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vermieden wird. Es sind deshalb ggf. Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LPH4 vorzusehen.

## **5 Hinweise zum Bodenschutz**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 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.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

## **6 Technische Regelwerke**

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **7 Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“ 1. Änderung ersetzt.

## **8 Hinweis der Landwirtschaftskammer**

Das Plangebiet grenzt an ein Dorfgebiet. Es wird auf mögliche Emissionen aufgrund des landwirtschaftlichen Verkehrs und landwirtschaftlicher Tätigkeiten hingewiesen. Diese Emissionen sind dort ortsüblich und daher auch am Wochenende bzw. zu Tages- und Nachtzeiten hinzunehmen.