

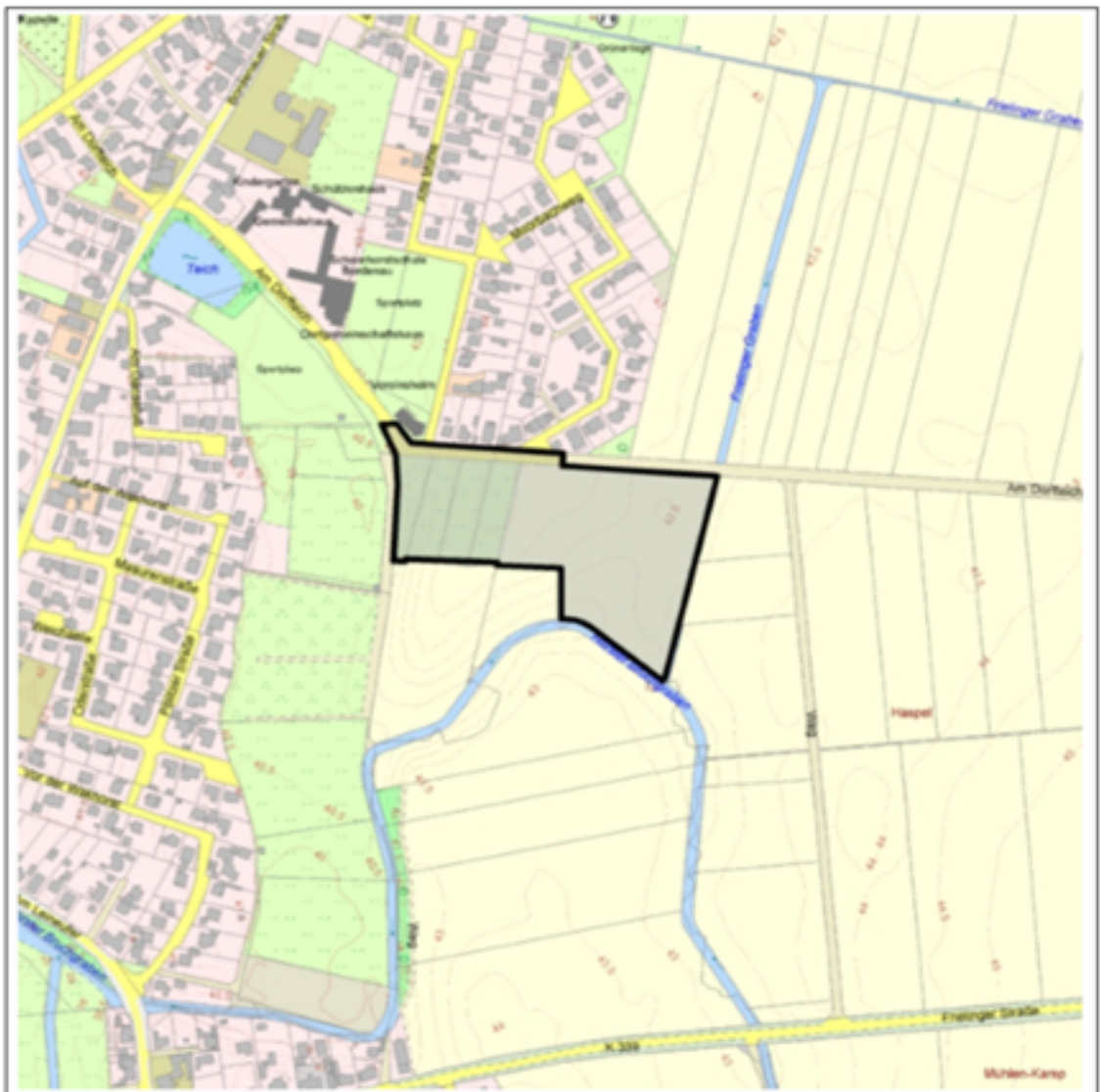
Stadt Neustadt a. Rbge., Region Hannover Stadtteil Bordenau

Bebauungsplan Nr. 965 A "Questhorst", 1. BA mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung



Fassung zum Satzungsbeschluss

06.04.2017 / Stand: 29.01.2021



Übersichtsplan: Lage des Plangebiets / Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab

Planverfasser:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und
Landschaftsplanung
Lister Meile 21 - 30161 Hannover
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338
email@stadtlandschaft.de

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und „Tankstellen“ ausgeschlossen.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf 25 % begrenzt.

2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind mit Bezug auf § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen in den mit Lärmpegelbereich (LBP III) festgesetzten Baugebieten die Außenbauteile (Wände und Dächer einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohn- und Büroräumen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w, res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar: min. 35 dB für Wohnräume und min. 30 dB für Büroräume.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Tabelle 8 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen*, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [^] und ähnliche
	in dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteiles in dB		
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	>80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

* Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den festgesetzten Pflanzstreifen am südlichen, östlichen und nördlichen Rand des Baugebiets ist eine einzeilige Hecke zu entwickeln. Es sind standortheimische Gehölze im Abstand von max. 2,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geeignete Gehölzarten: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, Cr. leavigata). Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, möglichst gebietseigene Pflanzen.

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

Die öffentlichen Grünflächen im Süden des Plangebiets sind als mesophiles Grünland zu entwickeln. Nach der Einsaat eines zertifizierten Regio-Saatgutes der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland (z.B. Mischung „Blumenwiese“ aus dem Produktionsraum 1, Rieger-Hoffmann) erfolgt eine regelmäßige Mahd zweimal jährlich, ggf. auch Mulchmahd.

6. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 40.013 Werteinheiten wird durch Maßnahmen auf einer 2,55 ha großen externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bordenau (Flur 1, Flurstück 53 / 1) gedeckt, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Flächeneigentümer für die beabsichtigten Maßnahmen gesichert wird. Hier wird auch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche mit der Flächengröße von ca. 5.000 m² umgesetzt.

Auf dem überwiegenden Teil der Fläche soll das vorhandene Intensivgrünland zu einem mesophilen Grünland entwickelt werden. Die Fläche ist entsprechend den Hinweisen des Umweltbetrachters zu entwickeln und zu pflegen. Insbesondere ist zu beachten:

Die Fläche ist in den ersten drei Jahren der Nutzungsaufnahme der Selbstbegrünung zu überlassen. In diesen ersten drei Jahren erfolgt die Herstellungspflege: Mahd zweimal pro Jahr, Entfernung des Mähgutes.

Nach der Herstellungspflege ist das Grünland mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem 15. Juli des jeweiligen Jahres liegen.

Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/organisch) ist unzulässig. Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche sind untersagt.

Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche ist ein Brachestreifen einzurichten. Dies erfolgt am östlichen Rand des Flurstücks durch die natürliche Selbstbegrünung. Die Länge des Streifens beträgt 250 m, die Breite 20 m = 5.000 m² Fläche. Die Brachfläche wird alle 3 Jahre umgebrochen. Sie ist dauerhaft an dieser Stelle zu erhalten.

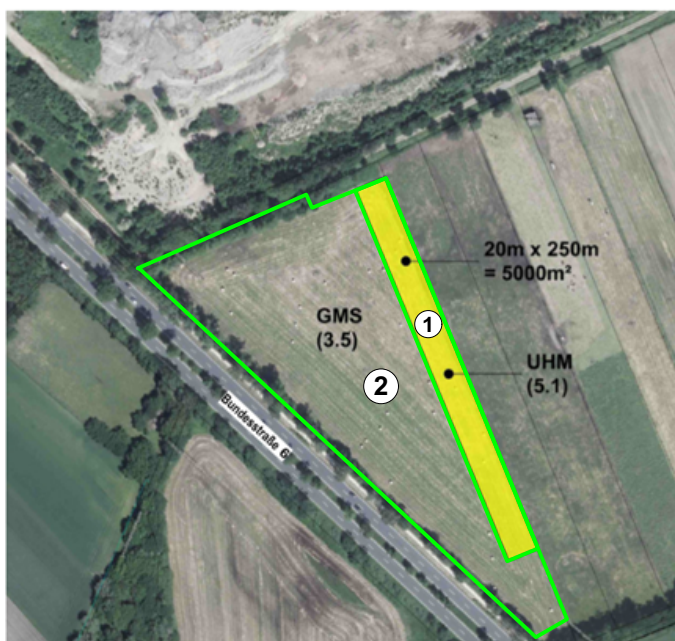


Abb.: Kompensationsflächen nach § 18 BNatSchG (Gemarkung Bordenau, Flur 1, Flurstück 53/1)
Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. Rbge. (ohne Maßstab)
Fläche 1: Brachestreifen als CEF-Maßnahme für die Feldlerche
Fläche 2: Umwandlung Intensivgrünland in sonstiges mesophiles Grünland

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften - ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 965 A, 1. Bauabschnitt „Questhorst“

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(1) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche nicht weniger als 28 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen. Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet.

(2) Abweichend von Abs. 1 darf bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche die Mindestdachneigung nicht weniger als 16 Grad betragen.

(3) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

Rot bis Braun: RAL2001, 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 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

(1) Zu öffentlichen Grünflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind.

(2) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab angrenzender Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

(3) Die Festsetzungen der Abs. 1 u. 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen (s. Pflanzliste).

(4) Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an sonstige bauliche Anlagen

(5) Innerhalb des Nettobaulandes sind die Verkehrsflächen (Zuwegungen und Zufahrten) zur Verminderung der Oberflächenabflüsse in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Rasengitter, Schotter, weifugiges Pflaster).

(6) Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

(7) Abweichend von § 2 Abs. 3 ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(8) Abweichend von § 2 Abs. 3 sind für die Nutzung von Solarenergie Eindeckungen mit anderen Materialien zulässig.

(9) Abweichend von § 2 Abs. 3 sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest - Neigungsbegrenzung nach § 2 Abs. 1 und 2.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 1-5 NBauO2012)

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

Flugsicherung: Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf nach § 12 (3) 2a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ca. 4 km östlich des Flugplatzbezugs-punktes. Es ist mit erhöhten Lärmemissionen von Luftfahrzeugen zu rechnen. Seitens des Bundes-amtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr BAIUDBw) ergeht der Hinweis, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz bzw. Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte es bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich zum Einsatz von Kränen höher als 68 m üNHN (entsprechend 24 m über dem Geländehochpunkt) kommen, so sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln, (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

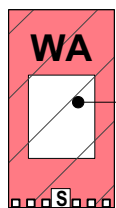
Bodenfunde: Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmal-rechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Abwurfkampfmittel: Die Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Luftbilder hat keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes ergeben, so dass gegen die vorgesehene Nutzung in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken bestehen. Sollten dennoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des LGLN, Regionaldirektion Hameln zu benachrichtigen.

Gewässerunterhaltung: In den Randstreifen am Horster Bruchgraben und am Frielinger Graben gelten die Regelungen der Unterhaltungsverordnung der Region Hannover.

Versorgungsleitungen: Die im Bebauungsplan für Versorgungsleitungen vorgesehenen Trassen-räume sind so zu gestalten, dass keine Beeinträchtigung der Versorgungsanlagen durch Bepflanzung zu erwarten ist. Dabei sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 zu beachten und drin-gend anzuwenden. Werden Strom- und Gasversorgungsleitungen über Privatwege geführt, so sind diese zu Gunsten der Stadtnetze Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG (Netzeigentümer) durch den Erschließungsträger im Vorfeld leitungsrechtlich abzusichern.

Planzeichen gem. PlanZV '90



Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
überbaubare Grundstücksfläche
darin: **S** = Leitungsrecht zugunsten der
Stadtentwässerung

LPB III Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109

0,3 Grundflächenzahl **GRZ**

0,6 Geschossflächenzahl **GFZ**

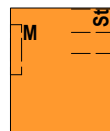
I / II Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

o offene Bauweise

E/D Einzel- und Doppelhäuser
zulässig

— Baugrenze (mit Bestimmungslinie)

•••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



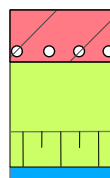
Straßenverkehrsfläche, darin:
St = öffentliche Stellplätze (Anzahl),
M = Standplatz Müllbehälter zur Abfuhr



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung:
F = Fußweg **P** = Privatstraße / -weg
darin: Leitungsrecht **L** zugunsten der
Trinkwasserversorgung und Stadtentwäs-
serung sowie **St** = öff. Stellplätze



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

öffentliche Grünfläche /
Böschung

Grabensole Frielinger Graben
Gewässer II. Ordnung



Bereich für Regenwasserrückhaltung



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs

Rechtsgrundlagen

Planungssicherstellungsgesetz (**PlanSiG**) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694),

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I, S. 1728),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1328),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I, S. 2873),

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465),

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408),

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384),

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) sowie

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Veorordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge., Bauverwaltung, Theresenstraße 4, 31581 Neustadt a. Rbge. während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes liegt innerhalb der Tagschutzzone 2 (größer 58 dB(A) der Verordnung über die Festsetzung eines Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Wunstorf vom 13.08.2012 Niedersächsisches Gesetzes- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 18 vom 21.08.2012, S. 292).