

Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge.

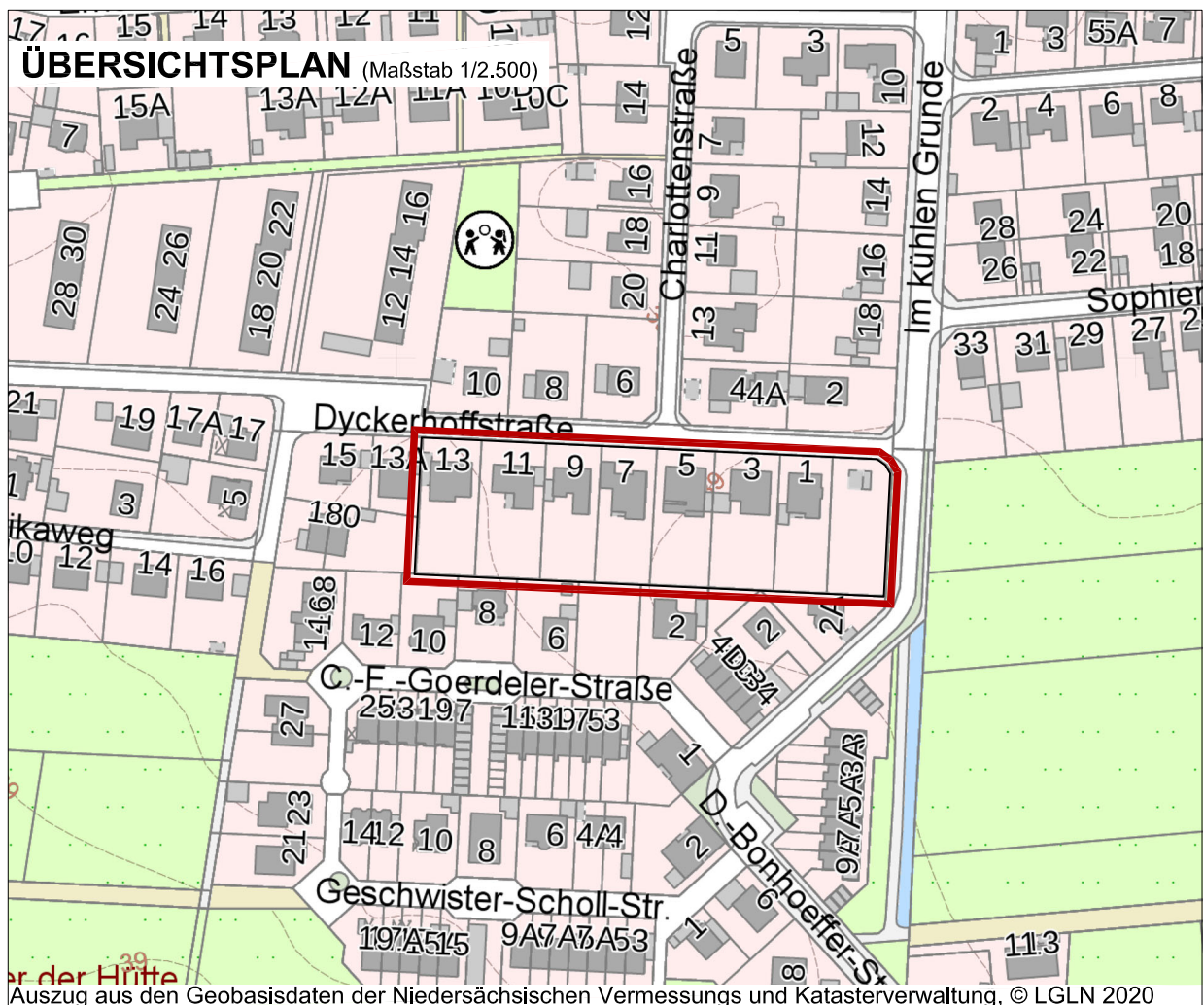


Bebauungsplan Nr. 104

„Am Hüttenplatz“, beschl. 9. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

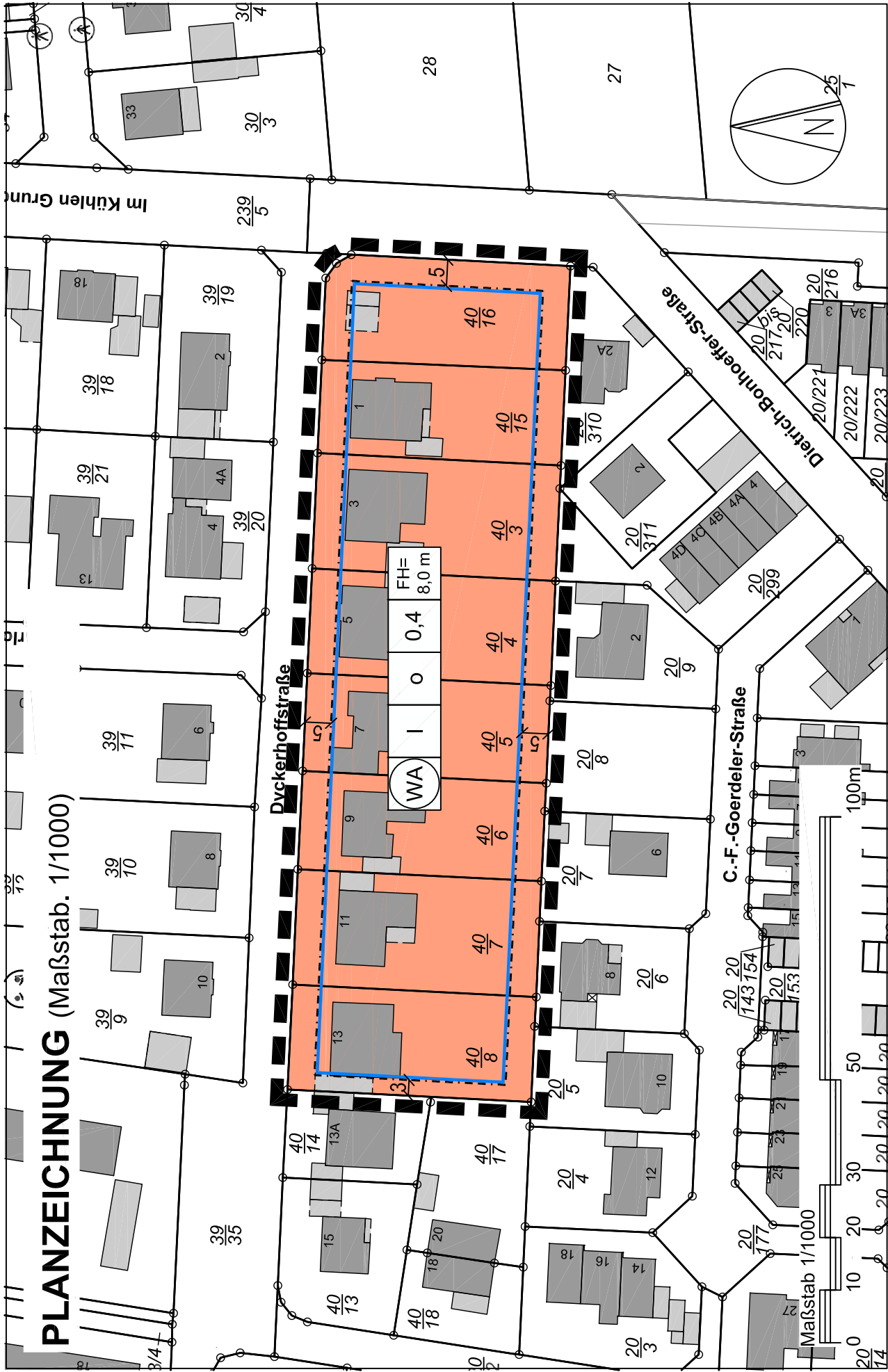
M. 1 : 1000 Entwurf



Planung: ·· planHc ·· Stadt- und Regionalplanung, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf

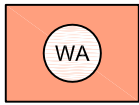
Planungsstand: Entwurf, Mai 2021

# PLANZEICHNUNG (Maßstab. 1/1000)



# ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



offene Bauweise

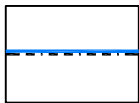


GRZ (Grundflächenzahl)



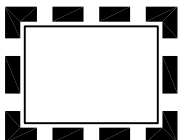
Festsetzung der maximalen Firsthöhe (vgl. Festsetzung Nr. 3)

## 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

## 3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## 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. Überschreitung der Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass der Satz 4 von der Regelung ausgeschlossen wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind demnach die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

### 3. Höhen von Gebäuden

Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss gilt eine maximale Firsthöhe von 8,0 m jeweils über dem Bezugspunkt. Als Bezugspunkthöhe wird die Höhe der Straßenverkehrsfläche (Dyckerhoffstraße) jeweils mittig vor dem erschließenden Grundstück definiert.

### 4. Ausschluss von Schottergärten

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) 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.

### 5. Artenschutz, Vermeidungsmaßnahme und CEF Maßnahme

Im Hinblick auf den Artenschutz wird festgesetzt, dass die Baufeldräumung mit Baumfällungen oder Gehölzrückschnitten aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig ist. Vor Fällungen von Bäumen ist durch einen sachkundigen Gutachter eine Überprüfung auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten vorzunehmen.

Bei einer Entfernung von für Höhlenbrüter geeigneten Baumbeständen sind an geeigneten Stellen im Verhältnis 5:1 artspezifisch geeignete Nistkästen zu den verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen, dauerhaft funktionsfähig zu halten, sach- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(Fortsetzung Textliche Festsetzung Nr. 5)

Falls Abrissarbeiten an Gebäuden stattfinden, sind diese vorab durch einen sachkundigen Gutachter auf Fledermausvorkommen und Vorkommen an Gebäuden brütender Vogelarten zu untersuchen. Bei Funden sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen wie eine Bauzeitenregelung und die dauerhafte Anbringung artspezifisch geeigneter Kästen vorzusehen.

## HINWEISE

### 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.

### 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.

### 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 1 d, 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.

### Artenschutz

Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057) geändert worden ist.