

Lage des Geltungsbereiches

maßstäblicher Auszug aus der Amtlichen Karte 1 : 5.000 (AK 5), © 2014

Stadt Neustadt a. Rbge. / Mecklenhorst

Region Hannover



Bebauungsplan Nr. 173

"Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof"

Rechtsplan

Entwurf



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 02.09.2021

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Verfahren: §§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

Große Föhrkamp

Große Wiese

Flur 6

Flur 29

Unland

Unland

Mecklenhorst

Am Föhrkamp

Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 40,2 m üNHN

Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 39,5 m üNHN

Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 40,6 m üNHN

SO Forschung für Tiergesundheit	
0,8	a
TH = 8,0 m _{max}	
FH = 13,5 m _{max}	

Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 41,6 m üNHN

Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 42,5 m üNHN

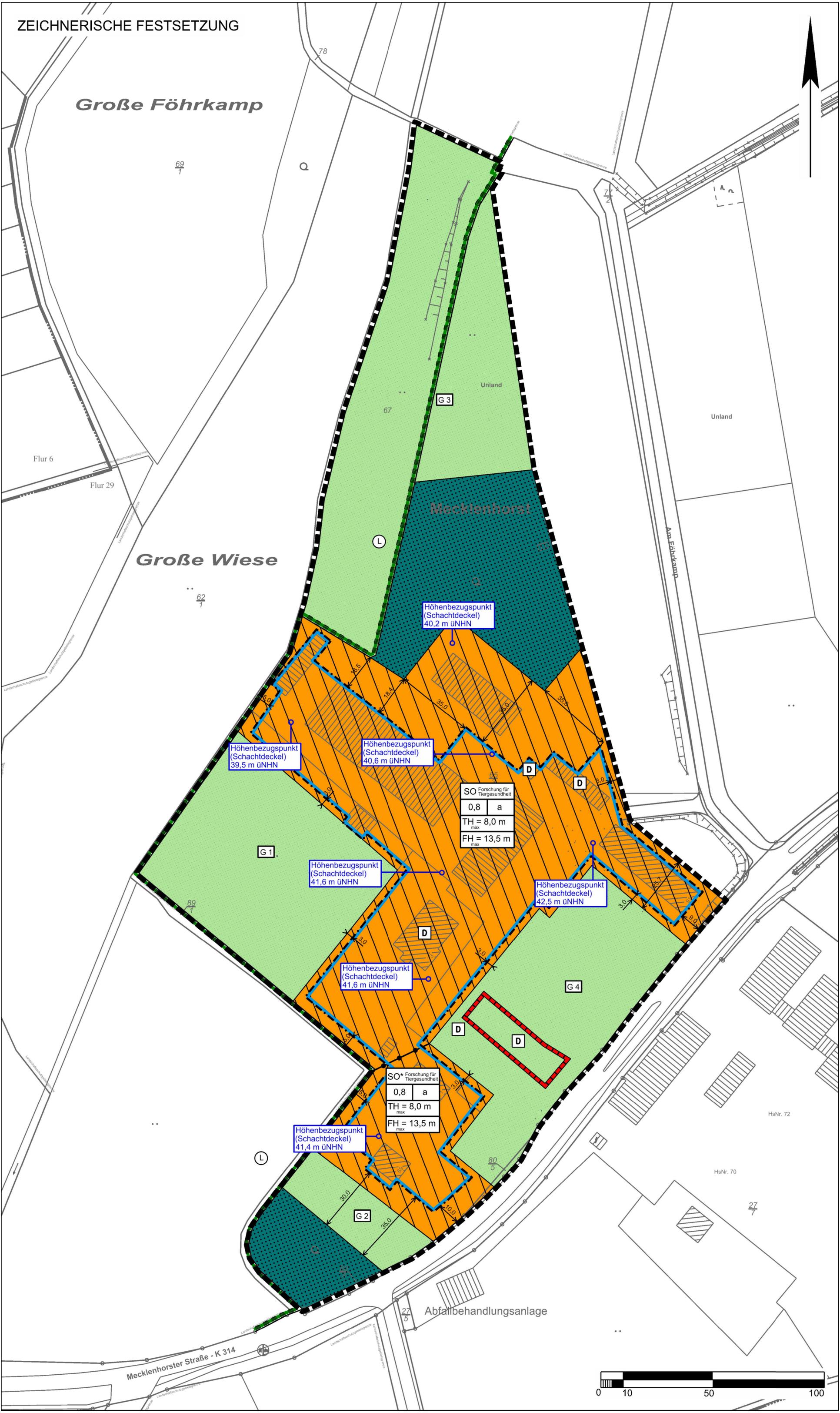
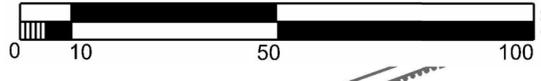
Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 41,6 m üNHN

SO* Forschung für Tiergesundheit	
0,8	a
TH = 8,0 m _{max}	
FH = 13,5 m _{max}	

Höhenbezugspunkt (Schachtdeckel) 41,4 m üNHN

Abfallbehandlungsanlage

Mecklenhorster Straße - K 314



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung
"Forschung für Tiergesundheit"

SO*

s. textliche Festsetzung Nr. 1

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH = 8,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
max

FH = 13,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
max

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise



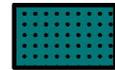
Baugrenze

4. GRÜNFLÄCHEN



private Grünflächen mit weiterer Bezeichnung (s. textliche Festsetzung)

5. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD



Flächen für Wald

6. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten



Lage des Höhenbezugspunktes
vorhandene Schachtdeckel
z.B. 40,6 m über Normalhöhennull

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,
ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

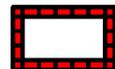


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne
des Naturschutzrechts



Landschaftsschutzgebiet, hier:
LSG H00064 "Suttorfer Bruchgraben"

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt



Flurstücksnummer



Bauwerk

Bebauungsplan Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“

Stand 02.09.2021 (für § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Änderung im Vergleich zum Entwurf sind in grüner Schrift hervorgehoben

Textliche Festsetzungen

~~1. Geltungsbereich~~

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 8 definierten Bereiche (Kompensationsflächen).~~

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

Im sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Forschung für Tiergesundheit“ (§ 11 BauNVO) sind zulässig:

- Laboratorien,
- Maschinenhallen, Lagerhäuser und Lagerplätze, Werkstätten
- der Zweckbestimmung zugeordnete Büro- und Verwaltungsgebäude inkl. Aufenthalts-, Sozial-, Speiseräumen/Kantinen, Räumen zu Bildungszwecken (z.B. Schulungsräume, Bibliothek/Leseräume),
- Anlagen für die Ver- und Entsorgung, Regenwasserrückhaltung und -versickerung,
- den Nutzungen zugeordnete Nebenanlagen.

Im Bereich SO* sind zudem Wohnungen/Wohnräume für Personen und deren Angehörige/Partner, die für die im Plangebiet befindlichen Institutionen des Bundes tätig sind, **zulässig**.

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

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche der jeweiligen Gebäude, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes. Als unterer Höhenbezugspunkt gilt der in der Planzeichnung zur jeweiligen baulichen Anlage nächstgelegene Höhenbezugspunkt (Schachtdeckelhöhe).

Die festgesetzte Firsthöhe kann ausnahmsweise durch technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Antennen) um max. 3 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

Die Grünflächen G 1 bis G 4 sind mit Extensivrasen zu erhalten bzw. auszubilden und durch eine 2-schürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen. Anlagen für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind zulässig. Eine extensive Weidehaltung mit bis zu 2 Großvieheinheiten/ha ist ebenfalls zulässig.

Innerhalb der Grünflächen G 1, G 2 und G 4 sind Versiegelungen bis max. 5 % der jeweiligen Grünfläche zulässig, in der Grünfläche G 3 max. 7 %.

Die Grünfläche G 4 kann zusätzlich zu den max. 5 % Versiegelung durch weitere max. 20 % mit wasserdurchlässigen Materialien überbaut werden.

Auf der Grünfläche G 1 sind die bestehenden Bäume durch mind. 30 Obstbäume (Gattung Malus und Pyrus; Qualität: Hochstamm, ew., 3 x v. mDb., Stammumfang mind. 14-16 cm) zu ergänzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b i. V. m. Abs. 6 BauGB)

Der innerhalb des Plangebietes festgesetzte Wald ist zu erhalten. Bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind so auszuführen, dass die Bäume des Waldes, der sich innerhalb des Geltungsbereiches befindet, geschützt werden (z.B. Schutz von Wurzeln).

6. Zu erhaltende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Beikarte zum Bebauungsplan „Erhaltenswerter Baumbestand“ (Stand 23.03.2021) dargestellten Bäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgender Ausgaben zu erhalten. Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbindung entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht.

Bei Abgang von Einzelbäumen sind diese durch standortgerechte, heimische Laubbäume (3 x verpflanzte Hochstämme, mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18/20 cm) innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche bzw. innerhalb des jeweiligen sonstigen Sondergebietes zu ersetzen.

Die denkmalgeschützte Allee ist zu erhalten. Sollten Bäume abgängig sein, sind diese ebenfalls zu ersetzen. In diesem Fall hat eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen.

~~7. Maßnahmen zur Kompensation (§ 9 Abs. 1a BauGB)~~

~~(Unter „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“)~~

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bauschutzbereich Militärflugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z.B. Baukränen ist beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: LufABw1d@bundeswehr.org) zu beantragen.

2. Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Suttorfer Bruchgraben“ (LSG H64) bzw. grenzt daran an. Die Schutzbestimmungen des LSG sind zu beachten.

3. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Baudenkmäler. Ein Lageplan befindet sich in der Begründung. Das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

4. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier bedingt durch die derzeitige/frühere Nutzung (Forschungsinstitut, Labor) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

5. Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubauvorhaben Friedrich-Loeffler-Institut“

Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Nistkästen, Nisthilfen, Fledermauskästen u. ä., die im Rahmen der Kompensation für den Bebauungsplanes Nr. 164 angebracht wurden. Diese sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 164 (s. textliche Festsetzung Nr. 7.2 „CEF-Maßnahmen im Bereich "Alter Gutshof"“) zu erhalten bzw. bei Abbruch von Gebäuden in Abstimmung mit dem NABU - Ortsverband Neustadt an geeignete Positionen zu versetzen.“

6. Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 173 „Friedrich-Loeffler-Institut, Alter Gutshof“

Gemäß der Eingriffsbilanz ergibt sich aufgrund der Wertestufung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 5.228 qm.

Zur vollständigen Kompensation werden 2 Flächen aufgewertet:

Kompensationsmaßnahme 1:

Es erfolgt die Neuaufforstung eines naturnahen Waldrandes auf dem Flurstück 75 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt. Die Genehmigung zur Erstaufforstung liegt bereits vor

(vor Beginn der öffentlichen Auslegung). Die Aufforstungsfläche hat insgesamt eine Größe von 1.200 qm.

Kompensationsmaßnahme 2:

Die weitere Kompensation erfolgt als „Halbruderales Gras-Staudenflur mittlerer Standorte“ und wird als Streuobstwiese mit 28 hochstämmigen Obstbäumen angelegt. Die Neuanpflanzung wird auf dem Flurstück 27/7 der Flur 29 der Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt auf einer Gesamtfläche von 4.100 qm durchgeführt. Zudem erfolgt eine extensive, 2-schürige Wiesennutzung unter den Obstbäumen. Die Entwicklung der Pflanzung ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Pflanzungen zu korrigieren und zu vervollständigen.

Die genaue Abgrenzung der Kompensationsflächen und eine weitere Beschreibung der Maßnahmen sind in der Begründung Teil 2 „Umweltbericht“, Kap. 5.2 „Kompensationsmaßnahmen“ beschrieben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vertraglich zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger (der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) gesichert (vor Beginn der öffentlichen Auslegung).