

### Lage des Geltungsbereiches

Kartengrundlage: Auszug aus dem WebAtlasNI, unmaßstäblich

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Region Hannover**



## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 108 H "Marktstraße Süd" mit örtlicher Bauvorschrift**

### **Rechtsplan Satzung**



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

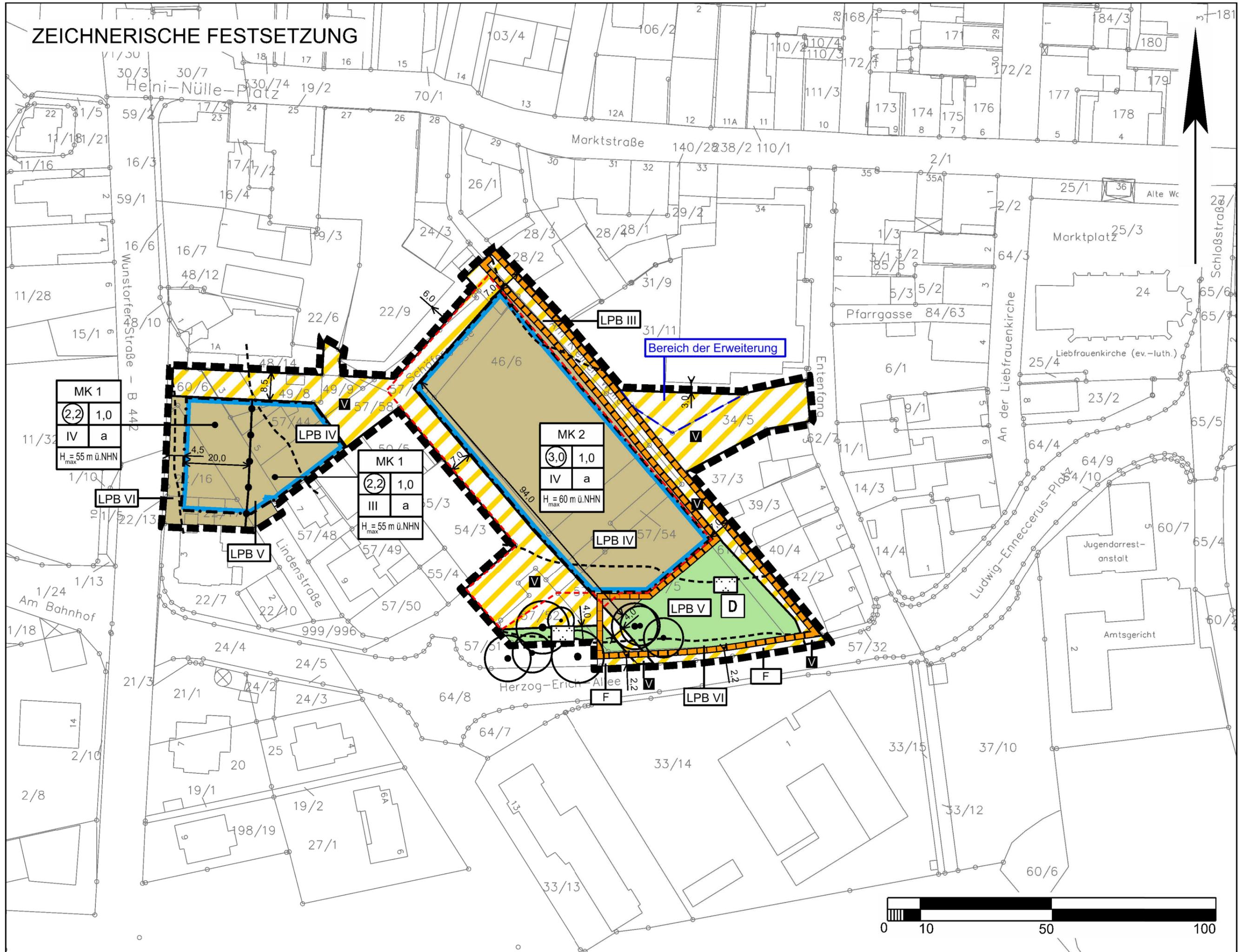
Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon (05141) 991 69 30  
E-Mail: info@infraplan.de

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Stand: 02.09.2021

Verfahren: § 10 BauGB

# ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

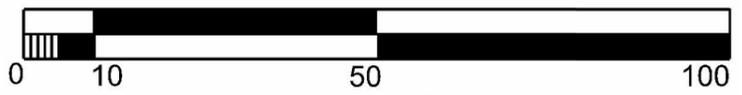


MK 1	
(2,2)	1,0
IV	a
H <sub>max</sub> = 55 m ü.NHN	

MK 1	
(2,2)	1,0
III	a
H <sub>max</sub> = 55 m ü.NHN	

MK 2	
(3,0)	1,0
IV	a
H <sub>max</sub> = 60 m ü.NHN	

Bereich der Erweiterung



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Kerngebiet, Nummerierung s. textliche Festsetzung

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



Geschossflächenzahl

1,0

Grundflächenzahl

IV

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H = 60 m u. NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Normal Höhennull  
max

## 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



verkehrsberuhigter Bereich



Fußweg

## 5. GRÜNFLÄCHEN



öffentliche Grünfläche



Parkanlage

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



zu erhaltender Baum (Krone)

## 7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung; hier: Tiefgarage und deren Zufahrt sowie Technikräume



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans



Bereich der Erweiterung



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

## SCHALLTECHNISCHE VORGABEN



LPB III

Abgrenzung der Außenlärmpegelbereiche

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN

## PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

25/3

Flurstücksnummer



Bauwerk

## **2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 108 H „Marktstraße Süd“**

### **mit örtlicher Bauvorschrift**

Stand 01.09.2021 (für § 10 BauGB)

(Änderung im Vergleich zum Entwurf sind in grüner Schrift hervorgehoben)

### **Textliche Festsetzungen**

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

##### Kerngebiet (MK 1 + MK 2)

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind folgende, gemäß § 7 BauNVO zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen

Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Kerngebiet MK 1 gemäß § 1 Abs. 5 und 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss und im Kerngebiet MK 2 ab dem 3. Obergeschoss allgemein zulässig.

Im Kerngebiet MK 2 ist eine Fußwegeverbindung zwischen den Verkehrsflächen im Westen (Herzog-Erich-Allee/Flurstück 57/51, Flur 8 Gemarkung Neustadt a. Rbge.) und im Osten (Weg „Am Kleinen Walle“) mit mind. 7,50 m lichter Durchgangsbreite und mind. 3,50 m lichter Durchgangshöhe herzustellen und öffentlich zugänglich zu halten.

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

##### Geschossflächen

Die zulässige Geschossflächenzahl kann um die Fläche von Stellplätzen und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Garagengeschosse sind gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen.

##### Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden.

Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage über Normalhöhennull (üNHN).

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen oder Antennen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 wird die abweichende Bauweise dergestalt festgesetzt, dass die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hier nicht angewendet werden müssen. Es kann ein beliebiger Grenzabstand gewählt werden oder auch auf die Grenze gebaut werden. Im Kerngebiet MK 2 ist gemäß § 22 (4) BauNVO ist zudem eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig.

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

Außerhalb der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage und deren Zufahrt sowie Technikräume“ sind keine Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

### 5. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Außenlärmpegelbereiche sind gem. DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  zu gewährleisten.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen  $R'_{w,ges}$  werden gem. DIN 41091:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit von maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  bestimmt:

$$\text{Bau-Schalldämm-Maß } (R'_{w,ges}) = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel } (L_a) - 35\text{dB für Büroräume u. ä. } (K_{\text{Raumart}})$$

Außenlärmpegelbereich	Außenlärmpegel ( $L_a$ ) in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80

Von den schalltechnischen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel gem. DIN 4109 vorliegt.

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

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpfleger der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgender Ausgaben dauerhaft zu erhalten.

Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbindung entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpfleger sowie der DIN 18920 sicherzustellen.

Der durch die Krone zeichnerisch definierte Bereich ist für diese Bäume von zusätzlicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht.

Bei Abgang oder ausnahmsweiser Fällung der Bäume ist der Baum art- oder wertgleich als standortgerechter hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, **an gleicher Stelle im Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H „Marktstraße Süd“** zu ersetzen.

## Örtliche Bauvorschrift

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

Die Örtliche Bauvorschrift der Zone II des Bebauungsplan 180 H und seiner 1. vereinf. Änderung gelten weiter:

### § 1 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig.  
Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig. An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen innerhalb der MK2-Fläche bis zu einer Höhe von 4,50 m an der Ostseite des Gebäudes und bis zu 5,00 m an der Nord- und Westseite des Gebäudes über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.
3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen.  
Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen, oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen.  
Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm.  
Bei der Verwendung von vorkragenden Werbebannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5.  
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.
4. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.
5. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß.  
Werbeanlagen mit wechselnden oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.
7. Das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zu verwenden.
8. Bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.
9. Die Festsetzungen der Nrn. 1 – 7 gelten nicht für Werbeanlagen innerhalb von Passagen.

### § 2 Fassaden

Geschlossene Fassadenteile sind in nicht glänzenden, nicht spiegelnden und nicht reflektierenden Materialien auszuführen.

### § 3 Dächer

Dächer mit einer Neigung ab 15 Grad sind mit einer Dacheindeckung aus roter bis rot-brauner Farbe zu versehen (Farbenübersicht RAL-K7 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031). Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 1 – 3 dieser Satzung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000, - € geahndet werden.

## Nachrichtliche Übernahmen

### 1. Denkmalschutz (§§ 10 und 13 NDSchG, § 9 Abs. 6 BauGB)

Im Osten des Geltungsbereichs liegt der Graben der historischen Stadtbefestigung Neustadts, bei dem es sich um ein Kulturdenkmal i. S. v. § 3 Abs. 4 NDSchG (Bodendenkmal) handelt. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 12 und § 13 NDSchG. Im Bereich der archäologischen Schutzzone im Südosten des Geltungsbereiches (Grünfläche) sind Erdarbeiten grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Die genaue Lage des Denkmalbereiches ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich direkt an das Baudenkmal Wunstorfer Str. 3. Sobald Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals errichtet, geändert oder beseitigt werden, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, ist eine Denkmalrechtliche Genehmigung nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NDSchG einzuholen.

### 2. Militärische Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und befindet sich im Interessensgebiet militärischer Funk. Zudem wird der Bauschutzbereich gem. § 12 (3) Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt.

Sofern bei der Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig wird, ist gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

## Hinweise

### 1. Wirksamer Bebauungsplan Nr. 167 „Vergnügungsstätten“

Der Bebauungsplan Nr. 108 H „Markstraße Süd“ ist Teil des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 167 „Vergnügungsstätten“. Dieser einzelthematische Bebauungsplan wird durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 108 H nicht aufgehoben und gilt weiter fort.

## 2. CEF-/Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz

Für die Beseitigung der Habitatpotenziale von Gebäudebrütern werden im Umfeld des Gebäudeabrisses Ersatz-Nisthilfen an Gebäuden vorgenommen:

- Installation von 15 Nisthilfen für den Hausperling (15 Einzelkästen oder 5 Koloniehäuser),
- Installation von 3 Starenkästen,
- Installation von 6 Nisthöhlen für die Dohle.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. geht eine Selbstverpflichtung für die CEF-/Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz ein.

Die Räumung des Teils der vorhandenen Grünfläche ist nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar möglich. Zudem hat vor Fällung der Bäume und Abriss der Gebäude eine Überprüfung auf Besatz bzw. Vorkommen von Fledermäusen und in Gebäuden oder Baumhöhlen brütenden Vögeln zu erfolgen.

## 3. Einsichtnahme DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ können im Rathaus der Stadt Neustadt am Rübenberge eingesehen werden.