

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



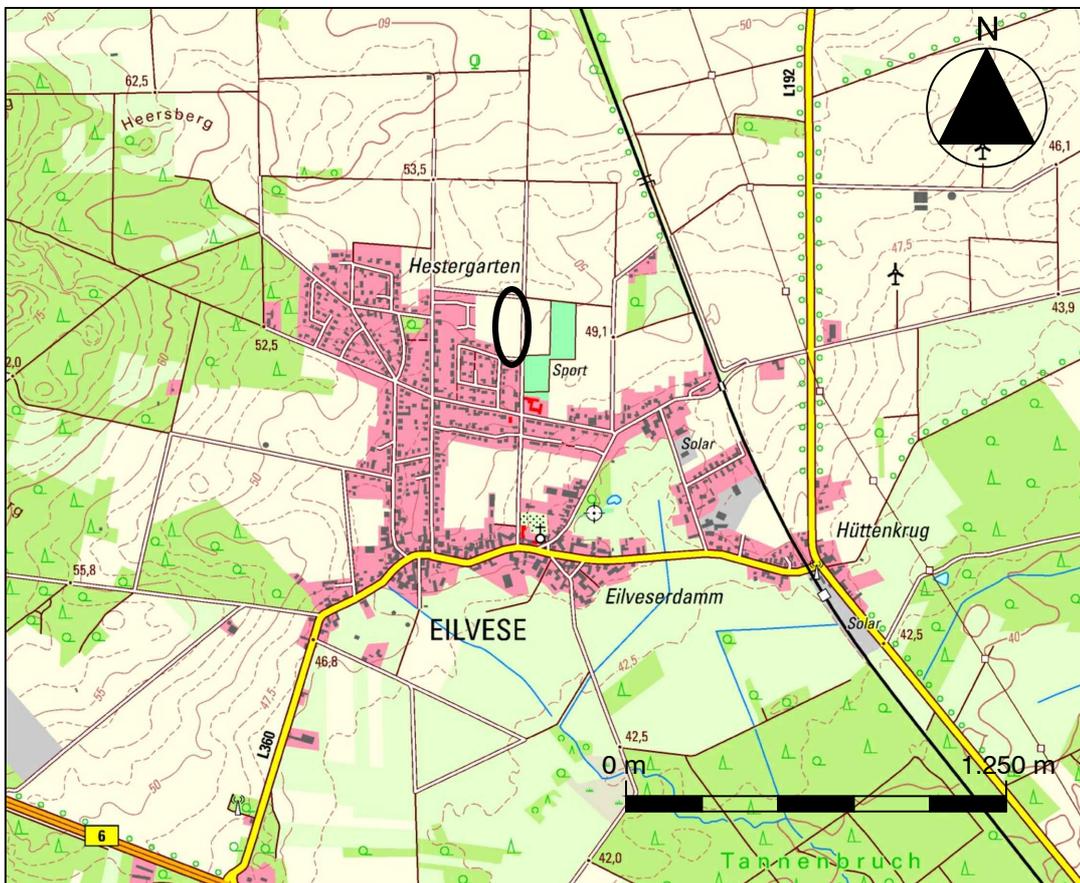
NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

## Bebauungsplan Nr. 373C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Dezember 2021

**Susanne Vogel**

Architektin  
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511 - 394 6168

Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)

In Zusammenarbeit mit:

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)



Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Ortschaft Eilvese  
**Bebauungsplan Nr. 373 C**  
**"Im Dahle - 3. Bauabschnitt"**  
 - Entwurf -  
 Maßstab 1 : 1.000, Stand: Dez. 2021

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) und (WA\*)

Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen und zu WA\* vgl. die örtliche Bauvorschrift!

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

TH 6 m Traufhöhe, als Höchgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

FFB 0,5 m Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, als Höchstmaß  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

⊕ 50,5m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN

o offene Bauweise

— · — — Baugrenze

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche

— Straßenbegrenzungslinie

· · · Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Anpflanzung eines Baumes 2. Ordnung Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



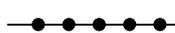
Anpflanzung eines Baumes 3. Ordnung Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-  
einwirkungen

hier: Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel

Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte zur Festsetzung der  
Höhenlage



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Höhenlage der Gebäude

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden (FFB) und die festgesetzte Traufhöhe (TH) dürfen, bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (in m über NHN), im Mittel nicht überschritten werden.
2. Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
3. Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
4. Bei Flachdächern im WA\* gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Bei zurückgesetzten Staffelgeschossen mit Dachterrassen darf die notwendige Brüstung die Traufhöhe um max. 0,90 m überschreiten.

## § 2

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

## § 3

### Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA und 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.

## § 4

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je angefangene 50 m<sup>2</sup> „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

Obstgehölze

Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*)

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

2. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Diese Regelung gilt auch für § 5.

## **§ 5**

### **Anpflanzung eines Baumes**

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum „Anpflanzen eines Baumes“ sind Bäume aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden, die dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurden (hochstämmige Laubbäume 2. und 3. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm).

Abweichungen können von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume 2. und 3. Ordnung nicht verändert wird.

## **§ 6**

### **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm**

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
  - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
  - Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
2. Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung(NBauO))

## § 1

### Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA und WA\*) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

## § 2

### Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:  
rot bis braun: RAL 2001, 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. Abweichend von Abs. 1 und 2 können im WA\* Flachdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv begrünt sind.

## § 3

### Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

## § 4

### Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

## § 5

### Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch

wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

## HINWEISE

### 1. Externe Kompensation

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 2.177 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese, eine bisherige Ackerfläche als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt.

### 2. Artenschutz

Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von im Minimum 3.000 m<sup>2</sup> Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln.

Der Brachestreifen ist als sich selbst begrünende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Jährlich ist zwischen dem 15.08. und 28.02. eine Mahd mit Abtransport des Mähguts von der Fläche durchzuführen.

Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage, Entwicklung und Pflege des Brachestreifens siehe Teil VI der Begründung: Umweltbericht.

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.

### 3. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2021

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 15.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) durch Veröffentlichung im Internet öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung während der Öffnungszeiten und das Angebot zur Versendung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 PlanSiG als zusätzliches Informationsangebot.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister