

Bebauungsplan Nr. 315 "Rampshope" (mit örtlichen Bauvorschriften)

zugleich Änderung des BP 310 "Rötzig-Ost" und Änderung des BP 312 Teil A "Dorfgebiet Schneeren"

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung



Bebauungsplan Nr. 315 "Rampshope"

mit örtlicher Bauvorschrift

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

0,3 Grundflächenzahl GRZ

I max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

O offene Bauweise

 Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:



privater Wohnweg



Fuß-/Radweg



Vorsorgetrasse



Parkplätze

Flächen für Versorgungsanlagen



Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers

Grünflächen



öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:



'Grünstreifen'

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Fläche für den Biotopschutz



Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahmen



Grenze Landschaftsschutzgebiet



Grenze Vorranggebiet Grundwasserschutz

Stand: 31. März 2022

Verfasser:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope“

mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich

Änderung des Bebauungsplans 310 „Rötzberg-Ost“ und
Änderung des Bebauungsplan 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“

Textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

Planfassung zur frühzeitigen Beteiligung
(Stand: 31.03.2022)

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Einzelfallregelung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

§ 3 Ausschluss von Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist nicht zulässig.

§ 4 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.
- (2) Das auf Fahrbahnen und Gehwegen in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche für die Versickerung des Regenwassers abzuleiten sowie dort zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern.

§ 5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen.
- (2) In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen am Ostrand des allgemeinen Wohngebiets WA sind Anpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorzunehmen. Die Pflanzungen sind entweder in Gruppen zu vier bis acht Sträuchern oder in geschlossenen Reihen mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 anzulegen; je Grundstück ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum in die Pflanzung zu integrieren.
- (3) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich des Wendehammers ein standortheimischer Laubbaum anzupflanzen.
- (4) Für die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 bis 3 sind folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Laubbäume (3 x verpfl., Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm): Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Speierling (*Sorbus domestica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), ein- und zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*), Wildbirne (*Pyrus pyraister*) oder vergleichbare Arten

Sträucher (Pflanzqualität: 2 x verpfl., Sortierung 60-100 cm): Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) sowie Ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*)

Obstbäume regionaler Herkunft (3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm), z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszweitschge etc.

§ 6 Grünfläche und naturschutzbezogene Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche 'Biotopschutz' ist vor Beginn der Baugebietsentwicklung als Biotop der Zauneidechse herzurichten (CEF-Maßnahme) und zum Schutz der Biotopfunktion einzuzäunen.

Hinweis: Nähere Einzelheiten zur Ausgestaltung und Unterhaltung dieser Fläche werden im Zuge einer separate Ausführungsplanung abgestimmt und – soweit erforderlich – in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung übernommen.

§ 7 Externe Kompensationsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Hinweis: Lage und Größe der erforderlichen Fläche sowie verbindliche Regelungen zur Durchführung und und Unterhaltung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden mit der Eingriffsbilanzierung des Umweltberichts bestimmt und in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung übernommen.

B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 315 „Rampshope“, Stadtteil Schneeren, der Stadt Neustadt a. Rbge.

§ 2 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung

- (1) Als Form der Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Abwalmungen der Satteldächer mit max. 1/3 H der Dächer sind zulässig (Krüppelwalmdächer).
- (2) Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachpfannen mit nicht glänzender oder matt engobierter Oberfläche im Farbton 'rot' bis 'rotorange' zulässig (RAL-Farbbregister 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016). Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, sind nicht zulässig.
- (3) Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

§ 3 Dächer von Garagen und Carports

- (1) Für die Dächer von Garagen und Carports mit mehr 40 qm gelten die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 3. Die Dachneigung muss in diesen Fällen mindestens 20° betragen.
- (2) Dächer von Garagen und Carports mit einer Grundfläche von weniger als 40 qm dürfen auch mit geringerer Dachneigung errichtet und mit anderen Materialien/Farbtönen eingedeckt werden. Dabei müssen Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° und in einer Größe von mehr als 10 qm begrünt werden.

§ 4 Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung

- (1) Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
 - a) Ziegelmauerwerk im Farbton 'rot' bis 'rot-braun' auszuführen (RAL-Farbbregister 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016);
 - b) Putz im Farbtönen 'rot' bis 'rotbraun' (siehe oben) oder 'hell-erdfarben' (Farbspektrum nach RAL 1001, 1002, 1013, 1015 und 1024 sowie 9001 und 9002);
 - c) Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen in der Ausführung nach Ziff. a) bzw. b)
 - d) Holzverschalungen in folgenden Farbtönen (Farbspektrum nach RAL):
 - 'braun/natur': RAL 1001, 1002, 1011 und 1014, 8001 bis 8004, 8023 bis 8025;
 - 'grau': RAL 7002, 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7035 bis 7039 und 7044;
 - 'graublau': RAL 5007, 5014 5023 und 5024 oder
 - 'grün': RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025.
- (2) Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie für Wintergärten.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
- (2) Für die Einfriedung der an den Außenbereich grenzenden Baugrundstücke sind ergänzend zu den gemäß § 5 Ziff. 2 der bodenrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Baum-/Strauchhecken nur transparente Draht- oder Metallgitterzäune in der Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Rampshope“, Stadtteil Schneeren, der Stadt Neustadt a.Rbge. in Kraft.

C Hinweise

- (1) Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, Seite 1802).
- (2) Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans treten in dessen Geltungsbereich die Bebauungspläne Nr. 310 „Rötzig-Ost“ und Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ außer Kraft.
- (3) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Namentlich ist die Baufeldräumung aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28./29.02, durchzuführen.
- (4) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Garbsen) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.
- (5) Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.
- (6) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a.Rbge., Team Stadtplanung der Bauverwaltung, Theresenstr. 4, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.