

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ Beschleunigte 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I, Seite 674), i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., Seite 576), zuletzt durch durch Gesetz vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die beschleunigte 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ (Stadtteil Neustadt a. Rbge.), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Planfassung zum Auslegungsbeschluss
(Stand: 23.06.2022)

§ 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 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Für Gebäude mit Flachdächern ist eine maximale Höhe von 10 m zulässig; für Gebäude mit geneigten Dächern gilt eine Firsthöhe von maximal 13 m sowie eine Traufhöhe von maximal 7 m. Bezugsebene für die Höhenbemessung ist die Oberkante des öffentlichen Fußweges westlich des Plangebiets (Flurstück 182/180).
- (2) Bei zweigeschossigen Gebäuden ist auf der Nord- und Westseite die Ausbildung eines Staffelgeschosses als Dachgeschoss zulässig, wobei die Höhe des Hauptbaukörpers bis zur Oberkante des 1. Obergeschosses auf eine Höhe von maximal 7 m begrenzt wird. Das Staffelgeschoss muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einen Rücksprung in der Tiefe von $\frac{1}{2}$ H der Traufe des Staffelgeschosses aufweisen.

§ 3 Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

- (1) In einem 3 m breiten Streifen an der nördlichen Grenze des Plangebiets sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.
- (2) 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 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

- (1) In dem Allgemeinen Wohngebiete WA ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO um bis zu 50 von Hundert zulässig. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zulässige Einzelfallregelung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
- (2) Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche durch die Errichtung von Garagen und Carports um bis zu 75 von Hundert überschritten werden, wenn diese Anlagen
 1. vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung aus heimischen Pflanzen ausgestattet werden (Substratstärke mind. 3,5 cm), die dauerhaft gepflegt und erhalten wird und
 2. die Fassaden dieser Anlagen zu mindestens 50 % mit Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden, die dauerhaft gepflegt und erhalten werden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

§ 5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- (1) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang oder wenn von ihm eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht oder wenn eine nach den bauplanungsrechtlichen Vorschriften dieses Bebauungsplanes zulässige Nutzung sonst nicht verwirklicht werden kann, durch Nachpflanzung einer Stieleiche (*Quercus robur*; Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm) auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.
- (2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum (jeweils Hochstamm 3 x verpf., Stammumfang mind. 14-16 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- (3) Darüber hinaus ist auf oder unmittelbar an Stellplatzanlagen je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen (Hochstämme, 3 x verpf., Stammumfang mind. 14-16 cm), dauerhaft zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume muss eine Fläche von mind. 6 m² unversiegelt sein und vor Überfahung, Bodenverdichtung etc. geschützt werden.
- (4) Für die Anpflanzungen gemäß Ziff. 2 und 3 sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
Baumhasel (*Corylus colurna*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Lobelulme (*Ulmus 'Lobel'*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Speierling (*Sorbus domestica*) und Sandbirke (*Betula pendula*)
sowie Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft
z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

§ 6 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauG)

- (1) Zum Schutz vor gewerbebedingten Schallimmissionen sind in den von Überschreitungen des WA-Orientierungswerts durch Gewerbelärm betroffenen Gebäudeseiten der Gebäude die Fenster von schutzbedürftigen Räumen vom Gewerbegebiet abgewandt anzuordnen oder als nicht öffentbare Fenster auszuführen und die betroffenen Räume sind mit Lüftungseinrichtungen entsprechend Ziffer auszustatten (siehe Ziff. 3).
- (2) Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 unter Berücksichtigung der nachfolgend angegebenen und in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche vorzusehen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel	Lärmpegelbereich (LPB)
bis 55 dB(A)	I
55 bis 60 dB(A)	II
60 bis 65 dB(A)	III

- (3) In den von Überschreitungen des WA-Orientierungswerts betroffenen Gebäudeseiten der Gebäude sind zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Aktive Lüftungseinrichtungen müssen ein für Schlafräume geeignet niedriges Eigengeräusch aufweisen. Die „bewertete Normschallpegeldifferenz“ ($D_{n,e,w}$) von fassadenintegrierten Lüftungseinrichtungen sollte etwa 10 dB über dem Schalldämmmaß der Fenster liegen.
- (4) Bei den von einer Überschreitung des Orientierungswerts betroffenen Wohngrundstücken sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) an den vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen abzuschirmen.
- (5) Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen unter Ziff. 1 bis 4 abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch vorgelagerte Gebäude oder durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt.

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) Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 167 „Vergnügungstätten“, der die Zulässigkeit dieser Einrichtungen in Gewerbegebieten regelt. Dieser Bebauungsplan wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht aufgehoben, er entfaltet nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans aber keine Wirksamkeit für den Planbereich mehr.
- (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. Ist eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vorab eine Überprüfung des Plangebiets auf Vogelbruten durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen.
- (4) Es wird auf die einschlägigen Vorgaben zum Boden- und Baumschutz hingewiesen (z.B. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben; DIN 18920 Vegetationstechnik – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone von Bäumen ist während der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Dies gilt auch für Bestände auf den Nachbargrundstücken. Für diese ist ein Bereich von 5 m, ausgehend von der Grundstücksgrenze, von einer Inanspruchnahme durch Befahren, der Lagerung von Boden- bzw. Baumaterialien und Abgrabungen auszunehmen und sie sind durch einen stabilen Schutzzaun zu sichern.

- (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.
- (5) 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.