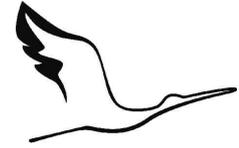


Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Borstel



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 520A

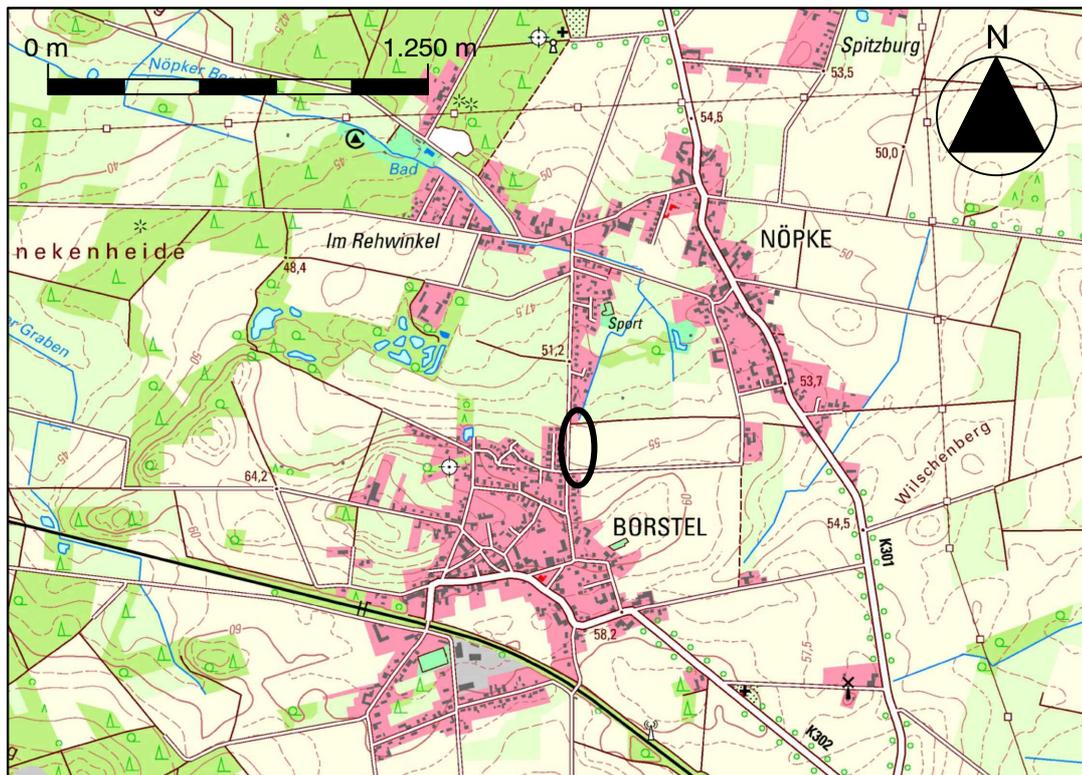
"Östlich Bruchlandsweg -

1. Bauabschnitt"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Oktober 2022

Susanne Vogel ■

■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511 - 394 6168

Internet: www.planungsbuero-vogel.de

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. §§ 2, 4 und 5 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

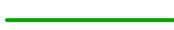


Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

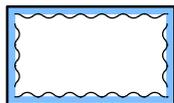


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrt

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung: Sickermulde



öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumschutzbereich
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Anpflanzung eines Baumes Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

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.

§ 2

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“ 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.

§ 3

öffentliche Grünfläche, Baumschutzbereich

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

§ 4

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

1. Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen eines Baumes“ ist ein Baum aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden, der dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurde (Laubbaum, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm). Der angepflanzte Baum ist dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort können ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind je 800 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mindestens 12/14 cm) oder mindestens zwei Obstbäume (Stammumfang mindestens 12/14 cm) 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.

Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

Laubbäume	
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 5

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO, 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 Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 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 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur zulässig:

1. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben rot bis braunrot (RAL Farbtöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne).
2. Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten **ohne** eingewebte Sichtschutzstreifen) bis zu einer Höhe von 120 cm. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.
3. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ 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.

HINWEIS

Bauzeitenregelung

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen (vgl. die Begründung Abschnitt VI.C.3).