



Stadt Neustadt a. Rbge.,
 Stadtteil Otternhagen
 Bebauungsplan Nr. 813 A
 "Westlich der Ortsmitte", 1. BA

Vorentwurf
 M 1: 1.000 (i.O.) - 02.11.2022



Planverfasser:

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur,
 Städtebau und Landschaftsplanung
 Lister Meile 21 - 30161 Hannover
 Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338
 Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 50 % begrenzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Innerhalb der Pflanzstreifen am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.1 unzulässig.

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

In den WA werden sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind mit Bezug auf § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4. Maßnahmen zur Grüngestaltung

4.1 Bäume im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum werden zwei Standorte für Bäume 2. Ordnung nach Liste der GALK vorgesehen. Die erforderlichen Flächen, die eine gute Entwicklung der Bäume ermöglichen (je min. 10 m² Grundfläche, Mindestbreite für die Baumbeete: 2-3 m, min. 5 m Abstand zu Gebäuden), sind dafür bereitzustellen. Die zu pflanzenden Bäume sind zudem dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und zu erhalten. Die Standorte werden im Zuge der Ausbauplanung endgültig festgelegt.

4.2 Grundstücksfreiflächen

Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Grundstücksanteile als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche für Gebäude und Nebenanlagen erforderlich sind. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

4.3 Bäume auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

4.4 Pflanzstreifen

Entlang des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m auf privatem Grund festgesetzt, der mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Tabelle unter Ziffer 4.5 zu bepflanzen ist. Es sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm und 2x verpflanzte Sträucher: min. 100-150 cm.

4.5 Liste einheimischer Sträucher für den Pflanzstreifen der Ziffer 4.4

Liste für die Gehölzpflanzungen im westlichen und südlichen Pflanzstreifen	
Bäume und Sträucher	
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Rankende Gehölze	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt

4.6 Externer Ausgleich

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 8.894 Werteinheiten wird durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche gedeckt, die durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Flächeneigentümer bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans rechtlich gesichert werden muss.

4.7 CEF-Maßnahmen

Für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche und das Rebhuhn sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - Continuous Ecological Functionality)) durchzuführen, um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Damit können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatschG vermieden werden.

5. Oberflächenentwässerung

5.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für Zwecke der Gartenbewässerung ist gestattet.

5.2 Das Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenbereich muss auf 2 l/s*ha gedrosselt in den öffentlichen RW-Kanal in der Max-Planck-Str. abgeleitet werden. Die Rückhaltung kann mit Hilfe eines entsprechend dimensionierten Stauraumkanal/ Drosselschacht im öffentlichen Straßenbereich erfolgen.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte“, 1. Bauabschnitt im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge.

§ 2 Dachformen

1. Im WA-Gebiet sind bei den Hauptgebäuden (Wohnhäusern) im First gleich geneigte Dächer als Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen mindestens 35° und höchstens 48° zulässig.
2. Windfänge, Gauben, Wintergärten, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
3. Für Gründächer sind bei den Hauptgebäuden (Wohnhäusern) auch geringere Dachneigungen zulässig.

§ 3 Dachmaterialien

1. Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (Wohnhäuser) sind nur matte und matt engobierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton sowie matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton in den Farbtönen gemäß § 4 nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig.
2. Gründächer, Gauben, Flachdachgauben, Windfänge, Wintergärten, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
3. Abweichend von 1. sind für Wintergärten und Terrassenüberdachungen vollständige Glaseindeckungen, und für die thermische oder elektrische Nutzung der Sonnenenergie auch Eindeckungen mit anderen Materialien zulässig.

§ 4 Dachfarben

Farbton Rot-Rotbraun: 2001, 2002,3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028

Farbton Grau-Schwarz: 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017

§ 5 Einfriedungen

1. Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen blickdurchlässig und dürfen höchstens 1,2 m hoch sein. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind. Davon ausgenommen sind Einfriedigungen aus standortheimischer Bepflanzung (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn).
2. Als Heckeneinfriedung dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden. Hierbei gilt die jeweils aktuelle Fassung der Veröffentlichung „Heimische Gehölze – Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ der Region Hannover.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.