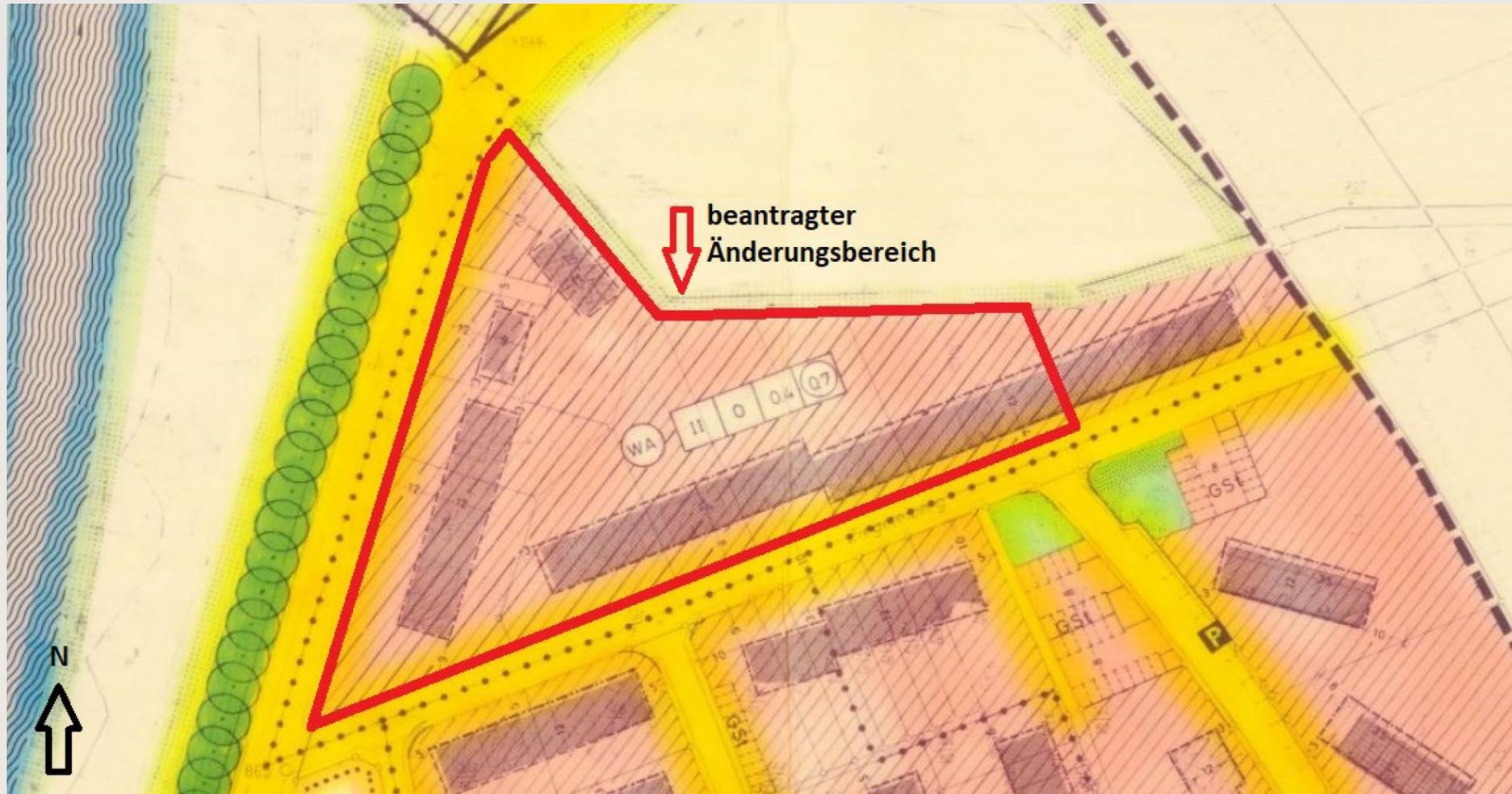


Bauleitplanung - Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt



B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Ursprungsbebauungsplan - Auszug



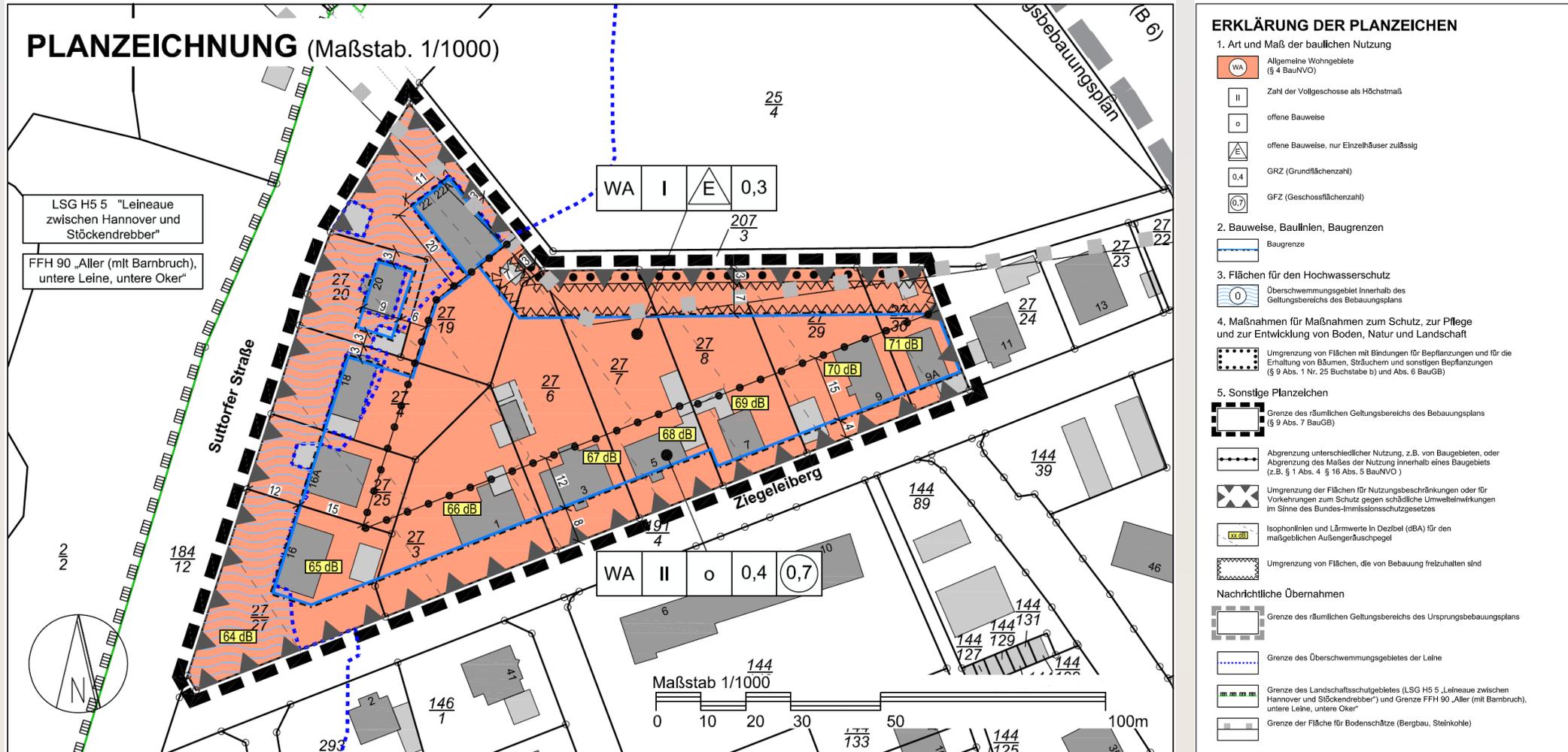
B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Bestand, Luftbild



B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Bestandsfotos



B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Planzeichnung - Ausschnitt



B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Planzeichnung – Ausschnitt (Textliche Festsetzungen)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 um bis zu 10 dB am Tage und um bis zu 14 dB nachts sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:

An Wohngebäuden im gesamten Plangebiet sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Im gesamten Plangebiet ist in Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche bevorzugt auf der von der B 6 abgewandten Seite von Gebäuden anzuordnen. Falls an anderen Fassaden (z.B. Südfassaden) Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen).

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- (1) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 500m² Grundstücksfreifläche zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- (3) Die unter § 3 (1) und (2) genannten Pflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

(4) Pflanzliste Laubbaum

- | | | | |
|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|
| • Acer campestre | Feld-Ahorn | • Betula pendula | Sand-Birke |
| • Carpinus betulus | Hainbuche | • Malus sylvestris | Holz-Apfel |
| • Prunus padus | Echte Traubenkirsche | • Pyrus communis | Wild-Birne |
| • Sorbus aria | Mehlbeere | • Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| • Sorbus aucuparia | Vogelbeere | • Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere | • Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
- sowie Obstbäume in alten Sorten

§ 4 Artenschutz und CEF-Maßnahmen

- (1) Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen an Gebäuden brütender Vogelarten sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).
Sollten dennoch während der Brutzeit Fäll- oder Abrissarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.
- (2) Bei der Entfernung von Bäumen sowie bei der Beseitigung von Gebäuden mit Potenzial für Höhlenbrüter oder Waldohreule ist vorab durch einen sachkundigen Gutachter die Anzahl betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ermitteln. Werden Höhlen- oder Nischenbrüter festgestellt, sind bis zu Beginn der folgenden Brutzeit im Umkreis von 100 m um das Plangebiet artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 1)
- (3) Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind frühzeitig Kontrollen der Gebäude durch eine fledermauskundige Person durchzuführen (Gebäudekontrolle der abzureißenden Gebäude, Ein- und Ausflug- sowie Schwärmkontrollen). Dabei ist die Art zu bestimmen und eine Lokalisation des Quartieres sowie Funktionsbestimmung des Quartiers durchzuführen. Der Abriss darf nur bei Abwesenheit von Fledermäusen erfolgen. Sollten bei den Gebäudekontrollen Fledermäuse der Spaltenquartiere beziehenden Arten (Zwerg- und Breitflügel-Fledermaus, Braunes Langohr, Großer und Kleiner Bartfledermaus) festgestellt werden, so sind adäquate Ersatzquartiere entsprechend den jeweiligen Artansprüchen und den Funktionen der Quartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 2)
- (4) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung essenzieller Leitstrukturen einiger Fledermausarten sind im Bereich der Baumreihe an der Nordgrenze des Plangebiets Lichtimmissionen auf die Gehölzreihe wirksam zu vermeiden. Mögliche Maßnahmen sind Schutzpflanzungen, gerichtete Beleuchtung und ein Verbot von Beleuchtung mit Streuwirkung bis zur Baumreihe.

B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Planzeichnung – Ausschnitt (ÖBV + Hinweise)



§ 5 Ausschluss von Schottergärten

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" (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. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Festsetzung der Höhen

Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss (I) gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Als Sockelhöhe wird hierbei jeweils die Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss definiert. Die Traufhöhe wird jeweils als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

§ 2 Dächer und Dachneigungen

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°. Die Firstrichtung muss hierbei der Längsausrichtung des Hauptbaukörpers entsprechen.

§ 3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der jeweiligen erschließenden Straßen Verkehrsfläche) der Stadt Neustadt am Rübenberge einzuleiten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

2. Grundwasser

Im Plangebiet muss mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwassersenkung sind erforderlichenfalls Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - umgehend zu benachrichtigen.

4. Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Fliegerhorst Wunstorf hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

5. Artenschutz

Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Planzeichnung – Ausschnitt (Hinweise) + Eingriffsbilanz



HINWEISE

- Passiver Schallschutz**
Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987 und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (01/2018) sind im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rügenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rügenberge einzusehen.
- Einsichtnahme**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Stadt Neustadt, Fachdienst Stadtplanung, Theresenstr. 4, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Rechtsgrundlagen**
Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. 1 S. 1057) geändert worden ist.

Flächenbilanz

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	10083 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	10083 qm	100,0 %
davon WA 1 (Bestandsbereiche)	6267 qm	62,2 %
davon WA 2 (Nachverdichtung)	3816 qm	37,8 %

weitere Flächenangabe		
überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster/Baugrenzen)	5866 qm	
Flächen mit Pflanzbindungen	275 qm	

Eingriffsbilanz

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (nur WA 2)								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- wertliste)	Gesamt- korrektu- r-faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	(nur NE-Gebäude vorhanden)	0 %	0 m ²	0 m ²	0	1	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	100 %	3.816 m ²	3.816 m ²	2	1	2	7.632
Gesamtfläche				3.816 m²		Gesamtflächenwert A:		7.632

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- wertliste)	Gesamt- korrektu- r-faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,3 inkl. Überschreitung 50% (max. Versiegelung, Planung 0,45)	45 %	1.717 m ²	1.717 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	55 %	2.099 m ²	2.099 m ²	2	1	2	4.198
Gesamtfläche				3.816 m²		Gesamtflächenwert B:		4.198

C. Gesamtbilanz		
		Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
		Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = -3.434 Punkte



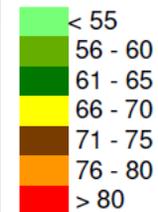
B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Thema Lärm - Schalltechnische Untersuchung



Tabelle 1: Gesamtverkehr und Lkw-Anteile auf der B 6 im Jahr 2030

Bezeichnung	DTV	M _T (Tag)	P _{1T} (Tag)	P _{2T} (Tag)	M _N (Nacht)	P _{1N} (Nacht)	P _{2N} (Nacht)
B 6	18.581	1.070	1,9 %	8,3 %	182	3,3 %	14,4 %

maßgeblicher
Außengeräuschpegel
in dB(A)



Projekt: Bebauungsplan Nr. 114, 6. Änderung
Garten-/Wiesenstraße
Cino Ahmi

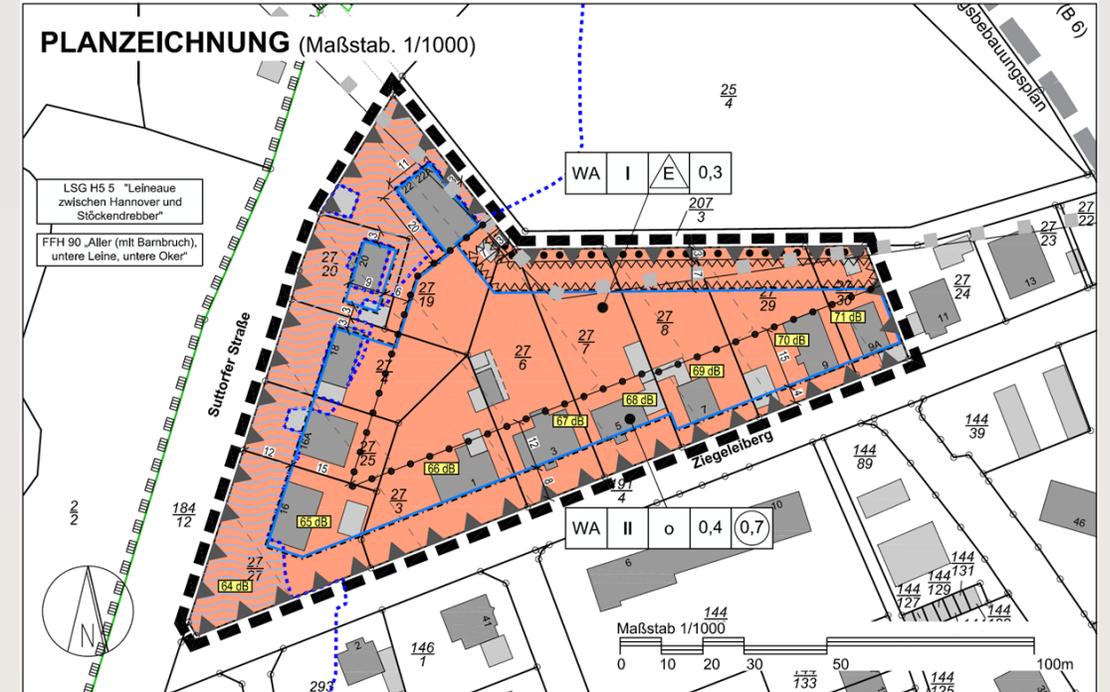
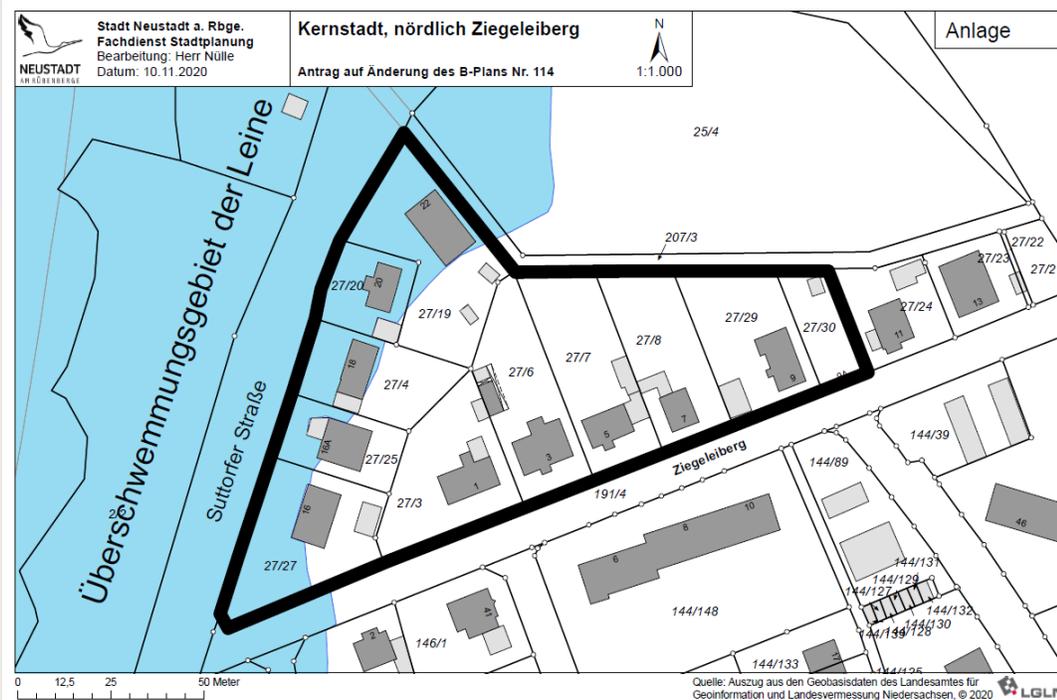
Darstellung: Maßgebliche Außengeräuschpegel
gemäß DIN 4109-2:2018-01

Projekt-Nr.: B1352109

Datum: 16.02.2022

Anlage: 3

B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Thema Hochwasser



Teilflächen liegen im gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Leine = Bauen verboten!
Bauen nur mit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

B-Plan Nr. 114 „Garten-/Wiesenstraße“, 6. beschl. Änd. Thema Artenschutz



- **Avifauna**
 - Brutvögel = Bauzeitenbeschränkungen
 - Höhlen- und Nischenbrütern in Gärten nicht ausgeschlossen → Nistkästen im Verhältnis 5:1 (CEF 1)
- **Fledermäuse (Säugetiere)**
 - Fäll- oder Abrissarbeiten sachkundige Gutachter → adäquate Ersatzquartiere (CEF 2)
- **Amphibien, Reptilien und Wirbellose**