

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Metel

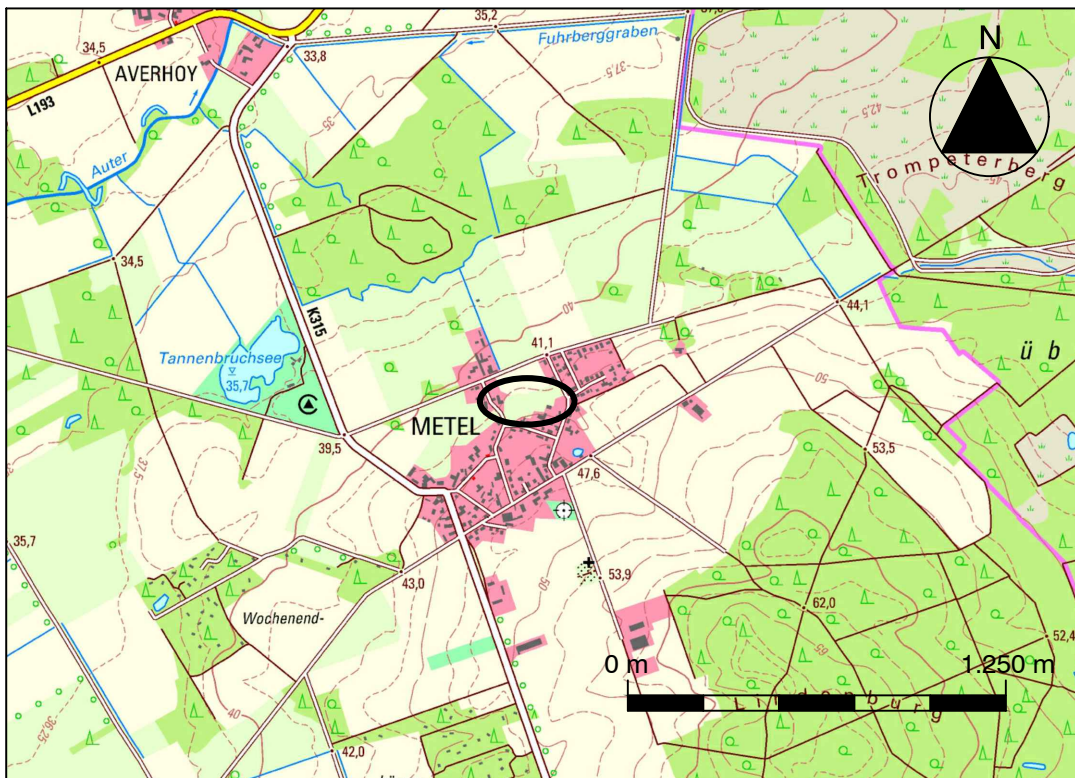



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 860 "Am Wiesengrunde - 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 Februar 2023

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**

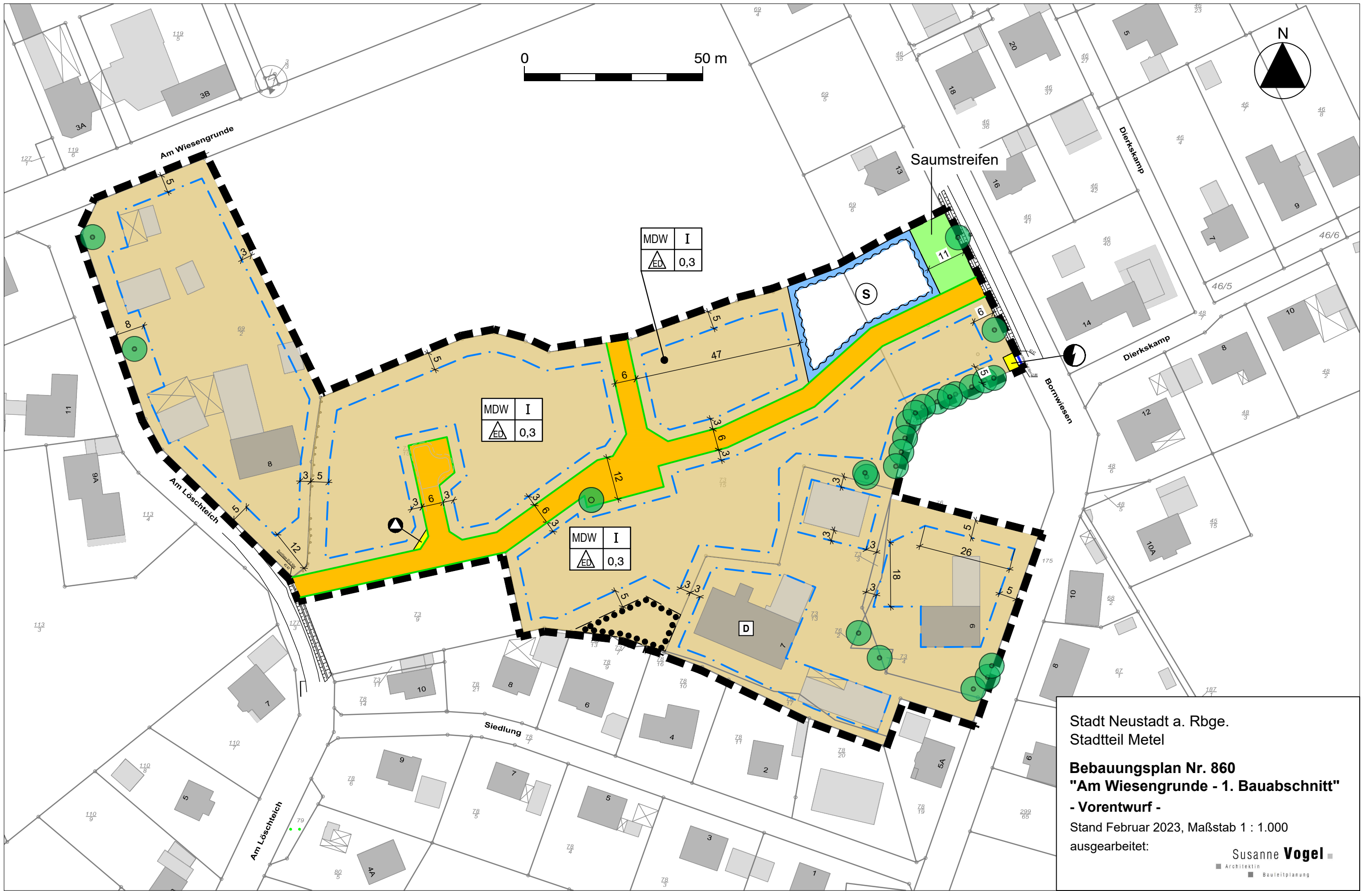
Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Metel
Bebauungsplan Nr. 860
"Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt"
 - Vorentwurf -
 Stand Februar 2023, Maßstab 1 : 1.000
 ausgearbeitet:
 Susanne Vogel
 Architektin Bauleitplanung

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Dörfliches Wohngebiet (MDW)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung



Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung
Zweckbestimmung:



Trafostation



Mülltonnenstandplatz

Grünflächen



Öffentliche Grünfläche
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

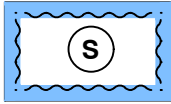


Anpflanzung von Bäumen
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung Sickerfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

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 Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 2

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

Innerhalb der als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzten Flächen

- ist das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 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

Anpflanzung von Bäumen

1. Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zur „Anpflanzung von Bäumen“ ist ein Baum aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen, der dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurde (hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm).
2. Abweichungen von dem in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandort können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. 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 erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

1. Die Bäume und Sträucher auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen mit Bindungen für die die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ und die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mit „Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen“ sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume zu ersetzen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung(NBauO))

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für

- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 36 m²,
- Wirtschaftsgebäude, 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-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20 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. Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel und Dachsteine zulässig.

§ 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 sichtdurchlässige, gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und sichtdurchlässige Metallzäune (Stabgittermatten) bis zu einer Höhe vom 120 cm. Als sichtdurchlässig gelten Einfriedungen, deren Ansichtsflächen zu max. 50 % je laufendem Meter geschlossen sind. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.
3. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

§ 4 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.

HINWEISE

Eingriffsregelung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Februar 2023

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister