

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen



Bebauungsplan Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



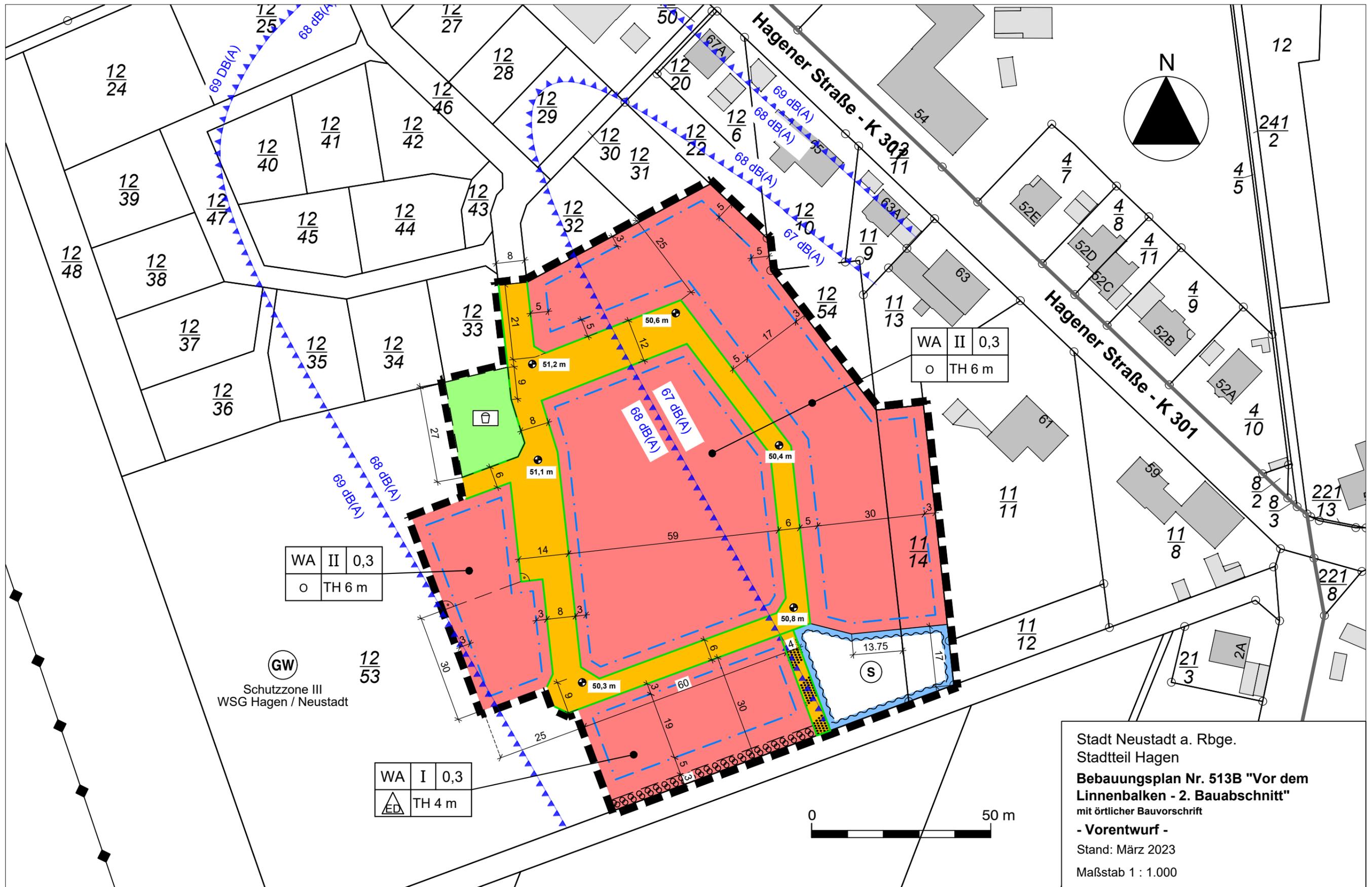
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im März 2023

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Hagen
Bebauungsplan Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt"
 mit örtlicher Bauvorschrift
- Vorentwurf -
 Stand: März 2023
 Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

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

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 6 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

⊕ 50,6 m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN

o offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— · — — Baugrenze

Verkehrsflächen



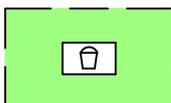
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

— Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

Grünflächen

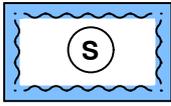


Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Spielplatz



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft
Zweckbestimmung Sickerfläche

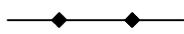


maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme



Hauptversorgungsleitung, hier: Bahnstromleitung



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
hier: Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen / Neustadt

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

Höhenlage der Gebäude

1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt liegen. Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der in dem Straßenabschnitt liegt, der das Grundstück erschließt und der Grundstückszufahrt am nächsten liegt.
2. Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Untere Bezugsebene sind die in Abs. 1 definierten Bezugspunkte.
3. Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
4. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

§ 3

Anpflanzung von Sträuchern

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ nach § 9 Abs. 6 BauGB ist mit Sträuchern der folgenden Arten zu bepflanzen: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Cytisus scoparius* (Besenginster), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rhamnus catharticus* (Purgier-Kreuzdorn), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).
2. Je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind mindestens 1x verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

§ 4

Anpflanzung von Bäumen

1. In den Bereichen, in denen die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 12 m bzw. 14 m festgesetzt ist, sind insgesamt 6 Bäume zu pflanzen. Dazu sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden, die in der Liste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) als geeignet oder gut geeignet für den Straßenraum eingestuft sind.
2. Je Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m² herzustellen und zu erhalten.

3. Die angepflanzten Bäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL; Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 5

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 und der Bahnstrecke während der Nachtzeit sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
2. Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

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 Walmdächer 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

Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu dem Feldwirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 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.

HINWEISE

Denkmalpflege

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG).

Eingriffsregelung

Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden

- auf einer rd. 1.562 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen eine extensiv genutzte Obstbaumwiese (Maßnahme A 1) und
- auf einer rd. 1.820 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/12, Flur 4, Gemarkung Hagen eine Extensivwiese (Maßnahme A 2) entwickelt.

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.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.