

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
Flurstücksnnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Planzeichenlegende mit Symbolen für: Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Bauflächen, Verkehrsflächen, etc.

Planzeichenlegende mit Symbolen für: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrtbereich, Grünflächen, Wasserflächen, etc.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- I. Vorbeugender Artenschutz
II. Denkmalschutz
III. Bauverbotszone

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Sondergebiet, SO § 10 BauVO: Freizeitwohnen und Fremdenverkehr
Die Sondergebiete SO 1a/b/c...

- 5.5 Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Gewässerfläche, ausgenommen die Grünfläche „Ufergrün“, ist ein wasserdurchlässig zu befestigender Fußweg, max. Breite 2 m, zulässig, Mindestabstand von der Wasserlinie 5 m.
§ 6 Eingriffsminderung / Artenschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NimKVG) und §§ 80, 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge den Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den L. S. Der Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERKE
Kartengrundlage
Die Plananlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.03.2022).

Hannover, den Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln - Hannover
- Katasteramt -
Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 29.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) beschlossen.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 14.02.2022 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) und der Begründung haben vom 01.03.2022 bis einschließlich 01.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.03.2022 in Kraft getreten.

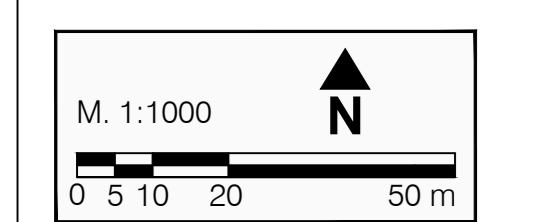
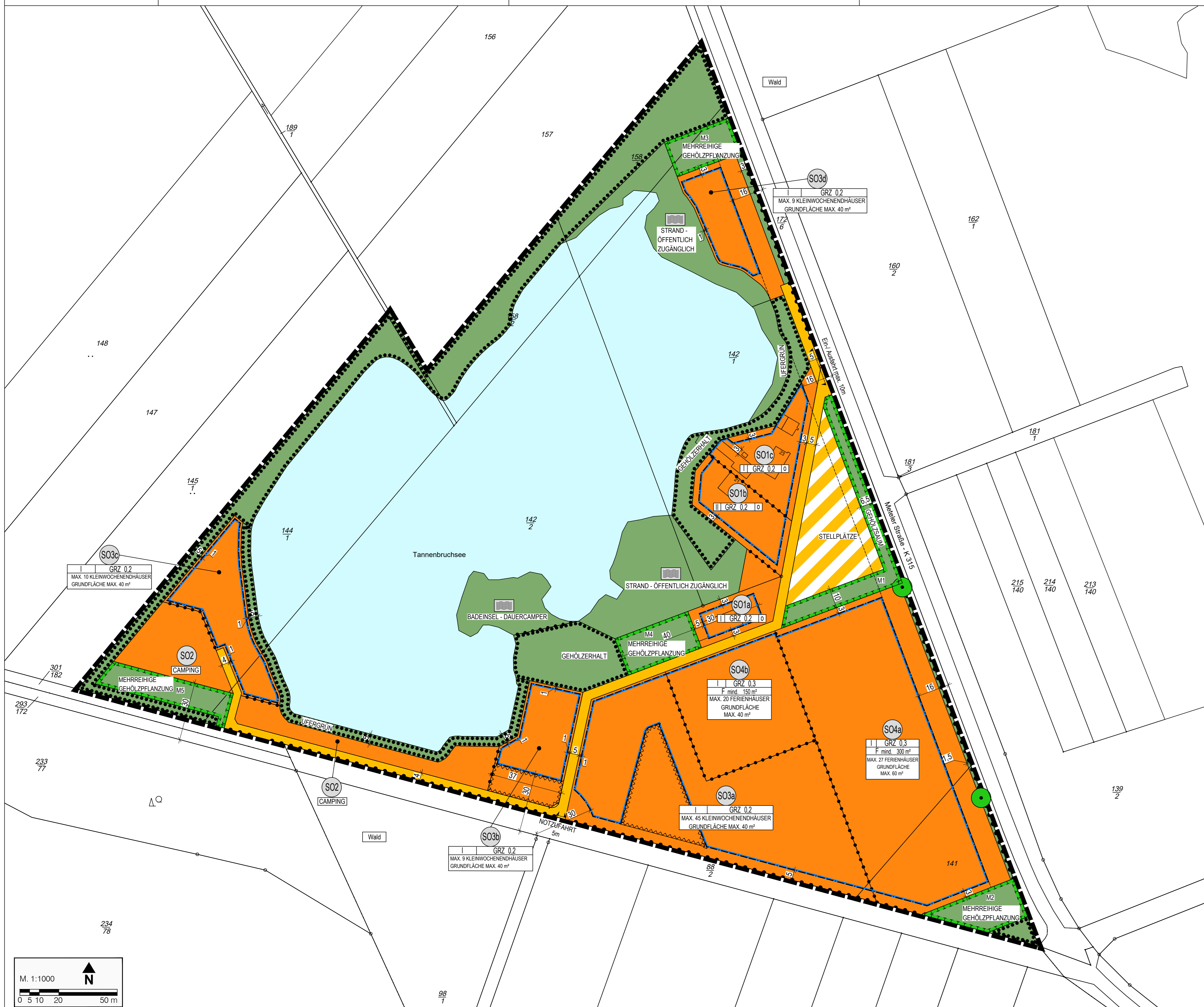
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften (OBV) sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Stadt Neustadt Am Rübenberge
Region Hannover
Bebauungsplan Nr. 858
„Tannenbruchsee“
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel
1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan
Flügelgebiet markiert
Quelle: EGLN

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB
Stand: 08.02.2023

H&P INGENIEURE GmbH
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Dipl.-Ing. Jochen Bess - Dipl.-Ing. Gerd Schneider



- Die Sondergebiete SO 1a/b/c „Wochenendausgabegebiet“ dienen der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohns. Zulässig sind nur:
- Eingeschossige Kleinwochenendhäuser und Mobilheime mit einer max. Grundfläche von 40 m² und einer Höhe von max. 3,20 m gemäß § 10 BauVO i.V.m. § 1 Abs. 2 CPl-Woch-VO zur Vermietung an einen wechselnden und / oder festen Personenkreis in folgender Anzahl: SO 3a: max. 45, SO 3b: max. 9, SO 3c: max. 10, SO 3d: max. 9.
- Die zulässige Grundfläche darf durch einen an mindestens zwei Seiten offenen, überdachten oder nicht überdachten Freisitz um bis zu 10 m² überschritten werden.

- Das Sondergebiet SO 4a „Ferienhausausgabegebiet“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Freizeitwohns. Zulässig sind nur:
- Max. 27 Ferienhäuser als eingeschossige Einzelhäuser zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis. Die zulässige Grundfläche, GR, beträgt max. 60 m².
- Pro Grundstück zulässig sind ein mindestens zwei Seiten offener, überdachter oder nicht überdachter Freisitz mit max. 15 m² Grundfläche sowie Nebenanlagen nach § 14 BauVO und Stellplätze oder offene Kleingaragen (Carports) nach § 12 BauVO inkl. Zufahrten mit insgesamt max. 27,5 m² überschritten werden. Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) dürfen dabei einen max. Brutto-Rauminhalt von 10 m³ nicht überschreiten und dürfen vom Hauptgebäude aus nicht zugänglich sein.

- § 2 Erschließung
2.1 Weitere (nicht zeichnerisch festgesetzte) Wege zur inneren Fahrerschließung der Baugebiete SO 1, SO 3 und SO 4 müssen eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Kurven müssen in Abhängigkeit von der Wegebreite gemäß § 2 DVO-NBAuO folgende Außenradien haben: Bei 5 m Breite mind. 10,50 m, bei 3,50 m Breite mind. 20 m.
2.2 Die Erschließungswege innerhalb der Baugebiete dürfen eine Fläche von 10.000 m² nicht überschreiten.

- § 3 Oberflächenentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

- § 4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen den jeweiligen Sondergebieten als Flächen zur gemeinschaftlichen Freizeitanwendung und zum gemeinschaftlichen Aufenthalt für Spiel und Freizeit.

- § 5 Grünordnerliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25b BauGB
5.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünflächen „Ufergrün“ sowie „Badeinsel - Dauercamper“ sind standortgerecht mit Rasen/ Wiesenflächen, naturbelassenen Flächen, Solitärbäumen, Baum- und Strauchgruppen zu gestalten.
5.2 Die innerhalb der Grünflächen gelegenen und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Gehölze und Heckenstrukturen sind zu pflegen und bei Abgang entsprechend der Pflanzliste spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.

- 5.3 Pflanzliste
Bäume: Hochstämmle (ggf. auch als Heister)
Acer campestre / Feld-Ahorn
Alnus glutinosa / Scharz-Erle
Betula pubescens / Moor-Birke
Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche
Prunus padus / Echte Traubeneiche
Populus tremula / Zitter-Pappel
Quercus petraea / Trauben-Eiche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Salix alba / Silber-Weide
Sorbus aucuparia / Eberesche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus laevis / Flatter-Ulme
Ulmus minor / Feld-Ulme

- 5.4 Alle Bäume, die zu erhalten sind, sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen. Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbündeln, entsprechenden der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen sowie ein Schutz der Gehölze in den zum Erhalt vorgesehenen Grünflächen.

- 5.5 Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der Gewässerfläche, ausgenommen die Grünfläche „Ufergrün“, ist ein wasserdurchlässig zu befestigender Fußweg, max. Breite 2 m, zulässig, Mindestabstand von der Wasserlinie 5 m.
§ 6 Eingriffsminderung / Artenschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M1 ist eine mind. dreireihige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste nach TF 5.3 vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stück zu pflanzen, 10% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 125-150 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 60-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Kugel- und säulenförmige Sorten sind unzulässig. Abgibtige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen.
7.2 Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 bis M5 sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen sind mit standortheimischen, geliebteigenen Laubgehölzen (Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“) gemäß der Pflanzliste nach TF 5.3 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen. Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist eine wasserdurchlässige Fußwegverbindung mit max. 2 m Breite zwischen Privatverkefährtsfläche und Strand zulässig.

- 7.2 Im Bereich der festgesetzten Maßnahmenfläche M2 bis M5 sind geschlossene, mehrreihige Gehölzpflanzungen anzulegen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzungen sind mit standortheimischen, geliebteigenen Laubgehölzen (Vorkommensgebiet „Norddeutsches Tiefland“) gemäß der Pflanzliste nach TF 5.3 auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung beginnt verloren zu gehen. Innerhalb der Maßnahmenfläche M4 ist eine wasserdurchlässige Fußwegverbindung mit max. 2 m Breite zwischen Privatverkefährtsfläche und Strand zulässig.

- Mindestabstände:
Reihenabstand: ca. 1,50 m (Reihenabstand zueinander)
Pflanzabstand: ca. 1,50 m (Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt)
Mindestpflanzgröße:
Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
verpflanzte Heister: 125 - 150 cm
verpflanzte Sträucher: 60 - 100 cm.

Table with columns: SO 3a, Erfordernis, Zuordnung, M2 Anteilig, M3 Anteilig, M4 Anteilig, M5 Anteilig. Lists various zoning requirements and their corresponding measures.

- Die innerhalb der Baugebiete SO 1, SO 3 und SO 4 zulässigen Nutzungen sind erst zulässig, wenn die zugeordnete Kompensationsmaßnahme hergestellt ist, § 9 Abs. 2 BauGB. Unter Herstellung wird die erstmalige Anpflanzung gemäß den textlichen Festsetzungen verstanden. Dies ist durch die Abnahme durch die Stadt zu belegen. Bis zur Herstellung der Kompensationsmaßnahme gelten für alle Baugebiete die Regelungen analog SO 2 (Campingplatz). Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten.

- Die gebietseigene Herkunft der nach 7.1 und 7.2 gepflanzten Gehölze aus dem Norddeutschen Tiefland ist gegenüber der Stadt durch eine Bescheinigung nachzuweisen. Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Neustadt a. Rbge. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Neustadt a. Rbge. den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

- * Nds. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-VO) vom 12.04.1984, letzte Änderung §§ 2 und 18, geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 13.11.2012 (Nds. GVBl. S. 438)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 858 „Tannenbruchsee“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, Fassung der 1. Änderung.

- § 2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich im Baugebiet SO 1 an der Stelle der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig). Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Erdgeschosshöhe (Erüstung / Traufe) der baulichen Anlagen nicht überschreiten, Wechseldes oder bewegtes Licht ist unzulässig. Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten.

- Zusätzlich sind zwei frei stehende Werbeanlagen zulässig. Zum Einem im Zufahrtbereich von der K 315, zum anderen im Bereich der festgesetzten Grünfläche im Südosten des Plangebietes, außerhalb der Werbetozone der K 315.
Für Werbeanlagen sind folgende Farben unzulässig:
- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- leuchtellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRU 2)
- Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRU 2)

- § 3 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

- A. Maßnahmen zum Artenschutz
Entlang der K 315 zugewandene Grenze des Plangebietes, zwischen dem nördlichen Endpunkt des Geltungsbereichs und dem südlichen Ende der festgesetzten Verkehrsfläche „Stellplätze“ wird eine Amphibienschutzanlage, z.B. ein Amphibienzaun inkl. von vier Auffangbehältern (an beiden Enden und beidseitig der Grundstückszufahrt) angelegt. Die Schutzanlage ist entweder ganzjährig (als Zaunfundament o.ä.) vorzunehmen oder mindestens im Zeitraum vom 20.01. bis 30.04. jeden Jahres anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung der Anlage und die Zuständigkeit für die Leung der Auffangbehälter wird zwischen dem NABU-Ortsverband Neustadt und dem Betreiber des Campingplatzes abgestimmt.

- B. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung - z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch etc.) - ist die Untere Bodenschutzbehörde, Region Hannover, unverzüglich einzuschalten.

- C. Landwirtschaftliche Immissionen
Die Ortschaft Metel ist landwirtschaftlich geprägt. Bei der Bewirtschaftung der Betriebsstellen und der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit ländlich - dorfllich bedingten Einwirkungen durch Gerüche, Geräusche und Staub zu rechnen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- oder Nachmittagsstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.