

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Stadtteil Schneeren



Bebauungsplan Nr. 315 „Rampshope I“

mit örtlichen Bauvorschriften

zugleich

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Planfassung zum Veröffentlichungsbeschluss

(Stand: 13.09.2023)

A Bodenrechtliche Festsetzungen (Planungsrecht)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässige Einzelfallregelung für die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

§ 3 Oberflächenentwässerung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

- (1) Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in Mulden oder durch sonstige geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Sammeln und die Nutzung von Brauchwasser bleiben unbenommen.
- (2) Das auf Fahrbahnen und Gehwegen in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche für die Versickerung des Regenwassers abzuleiten sowie dort zu sammeln und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- (3) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzte Fläche für die Versickerung ist mit Reio-Saatgut des Herkunftsgebiets 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ als artenreiche Wiese anzusäen und zu entwickeln sowie dauerhaft extensiv zu pflegen.

§ 4 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen.
- (2) In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen im Osten und Süden des allgemeinen Wohngebiets WA sind Anpflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen gebietseigener Herkunft (Gebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“) vorzunehmen. Die Pflanzungen sind entweder in Gruppen zu vier bis acht Sträuchern oder in geschlossenen Reihen mit Reihen- und Pflanzabstand von je 1,50 m anzulegen; je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren.
- (3) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist im Bereich des Wendehammers ein standortheimischer Laubbaum, der nach der Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) geeignet oder gut geeignet für den Straßenraum ist, zentral im Baumbeet anzupflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm). Für den Standort müssen mindestens 10 m² Grundfläche und mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Bodenraum zur Verfügung stehen.
- (4) Die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 bis 3 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang durch Nachpflanzungen in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Für Baumpflanzungen und ihre Unterhaltung gelten die Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben.
- (5) Für die Anpflanzungen gemäß Ziff. 1 und 2 sind folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Laubbäume (Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm): Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Speierling (*Sorbus domestica*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) oder vergleichbare Arten

Sträucher (Pflanzqualität: verpfl. Sträucher mit Ballen, Sortierung 60-100 cm): Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), ein- oder Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *Crataegus laevigata*) oder vergleichbare Arten

Obstbäume regionaler Herkunft (Hochstämme mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm), z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

B Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrecht)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 315 „Rampshope I“, Stadtteil Schneeren, der Stadt Neustadt a.Rbge.

§ 2 Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung

- (1) Als Form der Dächer von Gebäuden der Hauptnutzung sind nur Satteldächer mit gleicher Neigung beider Hauptdachflächen zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nicht weniger als 35° und nicht mehr als 50° betragen. Abwalmungen der Satteldächer mit max. 1/4 H der Dächer sind zulässig (Krüppelwalmdächer).
- (2) Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachpfannen mit matter Oberfläche oder Solardachziegel samt Befestigungen im Farbton 'rot' bis 'rotorange' zulässig (RAL-Farbbregister 2001, 2002, 2004, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016).
- (3) Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

§ 3 Dächer von Nebenanlagen

- (1) Für die Dächer von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit mehr 40 qm gelten die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 3. Die Dachneigung muss in diesen Fällen mindestens 20° betragen.
- (2) Dächer von Garagen und Carports sowie sonstigen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von weniger als 40 qm dürfen auch mit geringerer Dachneigung errichtet und mit anderen Materialien/Farbtönen eingedeckt werden. Dabei müssen Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° und in einer Größe von mehr als 10 qm begrünt werden. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind von den vorgenannten Regelungen ausgenommen.

§ 4 Außenwände von Gebäuden der Hauptnutzung

- (1) Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
 - a) Ziegelmauerwerk im Farbton 'rot' bis 'rot-braun' auszuführen (RAL-Farbbregister 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 sowie Zwischentöne);
 - b) Putz im Farbtönen 'rot' bis 'rotbraun' (siehe oben) oder 'hell-erdfarben' (Farbspektrum RAL 1001, 1002, 1013, 1015 und 1024 sowie 9001 und 9002);
 - c) Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen in der Ausführung nach Ziff. a) bzw. b)

d) Holzverschalungen naturbelassen oder mit Anstrich in folgenden Farbtönen:

'braun/natur': RAL 1001, 1002, 1011 und 1014, 8001 bis 8004, 8023 bis 8025;

'grau': RAL 7002, 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7035 bis 7039 und 7044;

'graublau': RAL 5007, 5014 5023 und 5024 oder

'grün': RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025.

- (2) Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für Gebäudeteile i.S.v. § 5 Abs. 3 und 4 NBauO, Wintergärten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
- (2) Für die Einfriedung der an den Außenbereich grenzenden Baugrundstücke sind ergänzend zu den gemäß § 5 Ziff. 2 der bodenrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Baum-/Strauchhecken nur transparente Draht- oder Metallgitterzäune in der Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Satzung zuwiderhandelt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 315 „Rampshope I“, Stadtteil Schneeren, der Stadt Neustadt a. Rbge. in Kraft.

C Hinweise

- (1) Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),
- (2) Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt in dessen Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 312 Teil A „Dorfgebiet Schneeren“ außer Kraft.
- (3) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Falls kleinflächige Gehölbeseitigungen nicht zu vermeiden sind, sind diese zum Schutz von Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02 durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Wenn zwischen dem Ende der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Baubeginn ein längerer Zeitraum vergeht, ist das Baufeld kurzrasig und deckungslos zu halten, um eine Ansiedlung von Vögeln zu vermeiden.

Außerdem darf das derzeit unbebaute Nachbarflurstück 99/29 bauzeitlich durch Maßnahmen im Plangebiet nicht in Anspruch genommen werden.

- (4) Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichts durchgeführt, und zwar:

auf einer Teilfläche des Flurstücks 53/1 der Flur 6, Gemarkung Empede (3.200 m²)

Entwicklungsziel: Umwandlung einer Ackerfläche in extensives Grünland

Anlage und dauerhafte Unterhaltung einer Magerwiese/-weide

Kompensationsleistung: 12.800 Wertpunkte laut Bewertungsmodell des Landes NRW (siehe Maßnahmenblätter des Umweltberichts)

- (5) 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 i.V.m. § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt a. Rbge.) zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).
- (6) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a.Rbge., Team Stadtplanung der Bauverwaltung, Theresenstr. 4, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.