

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen




## Bebauungsplan Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



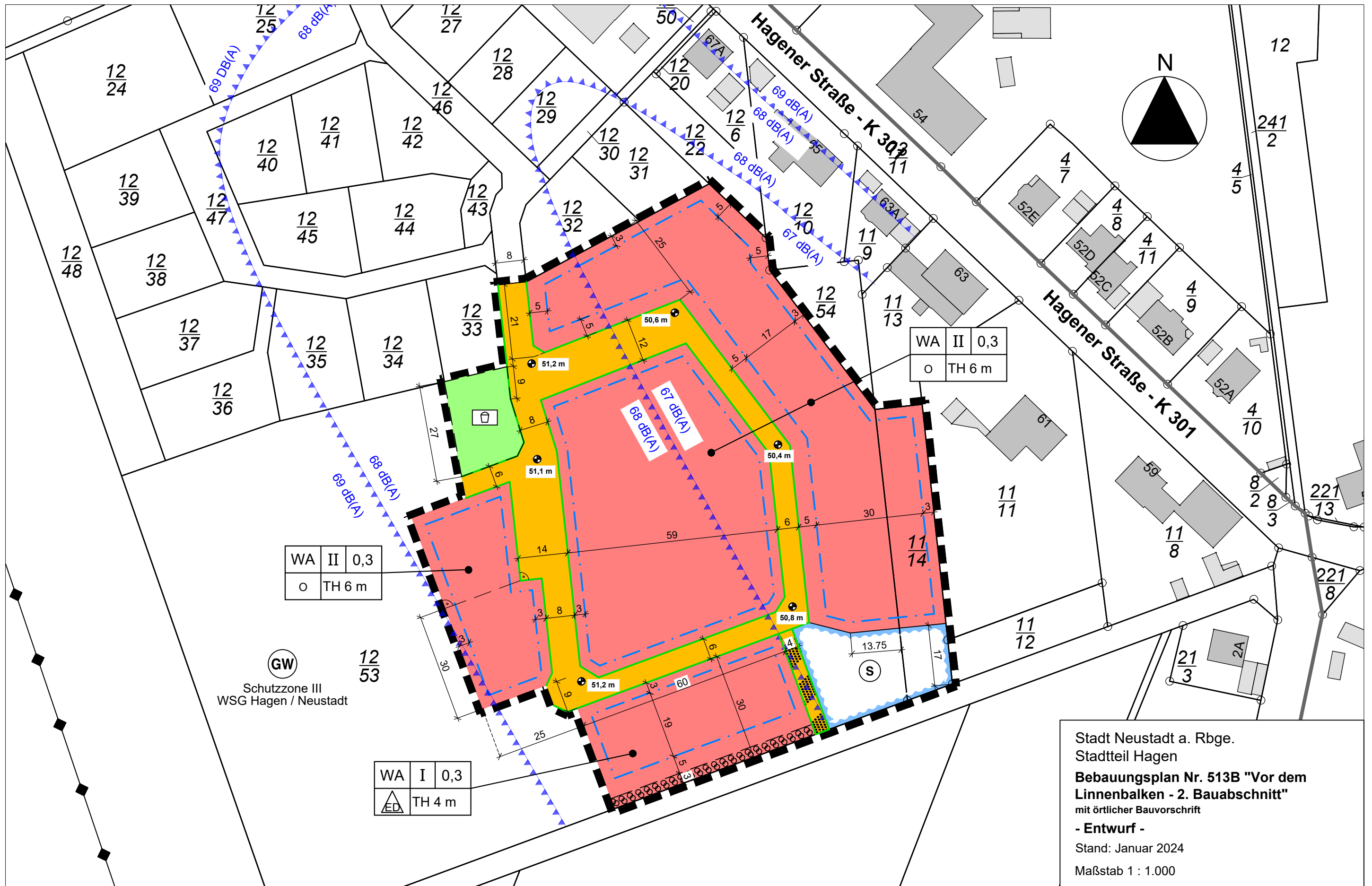
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2022  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Januar 2024

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

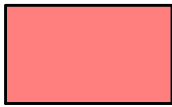
E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)



Stadt Neustadt a. Rbge.  
 Stadtteil Hagen  
**Bebauungsplan Nr. 513B "Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt"**  
 mit örtlicher Bauvorschrift  
**- Entwurf -**  
 Stand: Januar 2024  
 Maßstab 1 : 1.000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

## 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

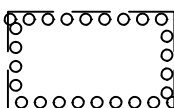


öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

## Grünflächen

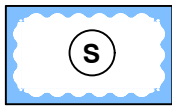


Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung Spielplatz



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

## Sonstige Planzeichen



Fläche für die Wasserwirtschaft  
Zweckbestimmung Sickerfläche

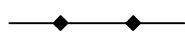


maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



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 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind mindestens 1x verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

## § 4

### Anpflanzung von Bäumen

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche:
  - a. In den Bereichen, in denen die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 12 m bzw. 14 m festgesetzt ist, sind insgesamt 5 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.

- b. Je Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen und zu erhalten.
  - c. 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.
2. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“:
- a. Je Baugrundstück ist ein Obstbaum oder ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang jeweils mind. 8 cm) gemäß der folgenden Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - b. Pflanzliste

Obstgehölze (einige regionale Sorten als Empfehlung. Andere Sorten sind auch zulässig)

Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Pflaumen: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Mirabelle von Nancy.

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

## § 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. Abweichend von Abs. 2 können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden.

### **§ 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 Denkmal-schutzbehörde 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 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen eine extensiv genutzte Obstbaumwiese (Maßnahme A 1) und
- auf einer rd. 1.520 m<sup>2</sup> 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.



# Verfahrensvermerke

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2024

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. 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 23.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2023 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt mit einer Frist zur Äußerung bis zum 24.11.2023.

## Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung dazu und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde ebenfalls in das Internet eingestellt.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Rathaus zur Verfügung zu stellen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister