

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), in der derzeit gültigen Fassung und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), in der derzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" (Stadtteil Amedorf) mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
Gemarkung Amedorf, Flur 1  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung © 2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 06.05.2020 + Geogr.: 20055.1).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt am Rübenberge, den

### Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. Ewald Hermes und Dipl.-Ing. Björn Ansoerge  
Windmühlenstraße 15  
31535 Neustadt a. Rbge.

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustadt am Rübenberge, den

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.11.2022 beschlossen, die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu unterrichten.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung wurde vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

### Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Dauer und Internetadresse der Veröffentlichung wurden unter Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt am Rübenberge, den

Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNGEN ZU DEN BAUGEBIETEN

1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nummer 4 und 5 BauNVO) unzulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngrundstück nur eine **Grundstückszufahrt** in einer Breite von bis zu 5,00 m zulässig.

3. Die **Traufhöhe (TH)** ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen. Dies gilt nicht für Zwerchhäuser, die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen, und nicht für Dachgauben, sofern sie (Zwerchhäuser wie Dachgauben) die Dachseite zusammen nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Dachlänge sind.

4. **Bezugshöhe für die maximalen Trauf- und Firsthöhen** ist die Höhe der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen, endausgebauten Straßenverkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, gemessen lotrecht von der Mitte der Baugrundstücksgrenze zur Straße.

5. Von den Regelungen zur maximal zulässigen **Firsthöhe (FH)** sind untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgenommen.

6. Auf den einzelnen Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten sind **Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers** anzulegen.

7. **Schallschutz**  
Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der K 309 sowie der L 191 tags um bis zu 9 dB und nachts um bis zu 11 dB sind mit Ausnahme der von der maßgeblichen Verkehrslärmquelle abgewandten Seite von Gebäuden folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:  
Die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu erfüllen. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen R<sub>w,ges</sub> werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> bestimmt:  
R<sub>w,ges</sub> = L<sub>a</sub> - K<sub>Raumart</sub>  
Dabei ist K<sub>Raumart</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und Ähnliches;  
L<sub>a</sub> ist der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

In Schlafräumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Außenwohnbereiche (wie Balkone, Terrassen) bevorzugt auf den von der K 309 abgewandten Seiten von Gebäuden zu errichten. Falls im Gebiet WA 2 an anderen Fassaden Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen,...).  
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Lärmpegelbereiche als festgesetzt erreicht werden können.

8. Die **Sichtdreiecke** sind ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über Oberkante Kreisstraße K 309 von Bebauung, Bewuchs und sonstigen sichteinschränkenden Maßnahmen freizuhalten.

### FESTSETZUNGEN ZUR BEPFLANZUNG

9. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2** ist je Wohngrundstück ab 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum wahrweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume" und "Obstbäume" anzupflanzen.

10. Innerhalb der **öffentlichen Grünfläche / Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbecken)** ist im östlichen Randbereich des Beckens mindestens 1 Laubbaum wahrweise entsprechend der Pflanzliste 1 "Laubbäume" anzupflanzen. Die Fläche des Versickerungsbeckens mit ihren Randbereichen ist als krautreiche Rasenfläche einzusäen. Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich zu pflegen, das Mähgut ist abzutransportieren.

11. Die **anzupflanzenden Gehölze der textlichen Festsetzungen Nr. 9. und 10.** sind in der Folge dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (aktuelle Fassung) zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch die gleiche Art zu ersetzen. Gehölze und ihr Schirmbereich dürfen nicht beeinträchtigt werden. Sie sind im Zuge von Bauarbeiten gemäß der DIN 18920 und der RAS-LP 4 zu sichern und zu schützen. Die Anpflanzungsmaßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind spätestens in der nächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

### LISTE DER GEHÖLZARTEN

#### Pflanzliste 1

<b>Laubbäume:</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde

### Fortsetzung TEXTLICHER FESTSETZUNGEN

#### Obstbäume:

Äpfel	Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Boskoop, Winterrambour, Nordhäuser Ontario, Goldparmäne, Bohnapfel, Klarapfel
Birnen	Neue Poiteau, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Chameaux
Zwetschen	Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Grüne Renekode, Nancy Mirabelle
Süßkirschen	Schneiders späte Knorpelkirsche, Büttners Rote Knorpel, Kassins Frühe
Walnuss	Juglans regia (in Sorten)

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Hochstämme, STU mind. 12 - 14 cm

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen, 1. Bauabschnitt".

### § 2 Dach

#### § 2.1 Dachneigung

Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Dachgauben, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsbüddachungen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von 36 qm.

#### § 2.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel insgesamt je Dachseite nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein.

#### § 2.3 Dachdeckung und Dachfarben

Als Dachdeckung sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Dachziegel und Dachsteine in dem Farbspektrum Rot und Rotbraun bis Braun im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbreister RAL 840 HR zulässig.  
Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004  
Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 3028, 3031, 3032, 8003 bis 8029  
Zwischentöne sind zulässig. Ausgeschlossen sind glänzende und hochglänzende Oberflächen.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind: untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingenden Materialien und Farben sind zulässig. Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern zu errichten.

### § 3 Hausfassaden

Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig.

#### § 3.1 Ziegelfassaden

Für die Ziegelfassaden ist das Farbspektrum Rot bis Braun und Hell- bis Mittelgrau im Rahmen des nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbreister RAL 840 HR zulässig:  
Farbspektrum RAL: Farbreihe Rot/Naturrot: 2001, 2002, 2004, Rotbraun/Braun: 3000 bis 3007, 3009 bis 3011, 3013, 3016, 3027, 3031, 3032, 3033, 4002, 4004, 8000 bis 8029, Hell- bis Mittelgrau: 7001, 7004, 7032, 7034, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044. Zwischentöne sind zulässig.

#### § 3.2 Holz- und Putzfassaden

Für die Holz- und Putzfassaden ist das Farbspektrum Weiss, Beige, Hell- bis Mittelgrau im Rahmen der nachfolgend aufgeführten Farbnummern nach dem RAL Farbreister RAL 840 HR zulässig:  
Farbspektrum RAL: Weiss/Beige: 9001 bis 9003, 9010, 1013, 1014, 1015, Hell- bis Mittelgrau: 7001, 7004, 7032, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7047. Zwischentöne sind zulässig. In Sockelbereichen sind von der Ausgangsfarbe der Hauptfassadenflächen abgetonte, dunklere Farben zulässig.  
Für Holzfassaden gilt außerdem, dass der natürliche Holzton (naturbelassen oder im Naturton lasiert) zulässig ist.

### § 4 Bauform

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Staffelfeschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses nicht zulässig.

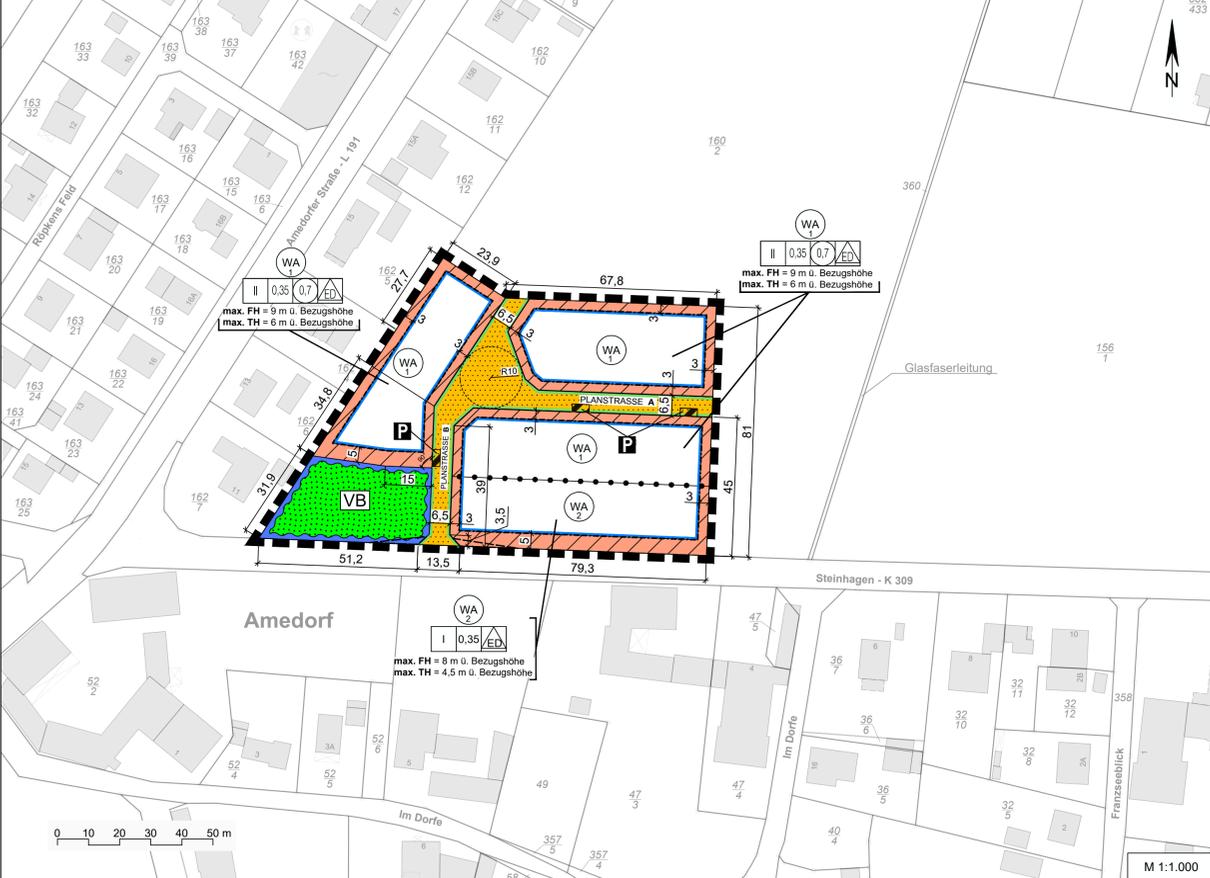
### § 5 Einfriedungen

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Von dieser Höhenbegrenzung sind Hecken und Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 "Strauch- und Heckengehölze" ausgenommen.

Zur Straßenverkehrsfläche sind nur Einfriedungen aus Metall, Holz, Mauerwerk, Beton, Naturstein sowie Hecken und Strauchpflanzungen zulässig.  
Zusätzliche Zuanfüllungen jeglicher Art (wie z.B. Sichtschutzstreifen, Zaun-Blenden, Sichtschutznetze oder -matten) sind unzulässig. Mauern in Gabionenbauweise sind unzulässig.

#### Pflanzliste 2

Strauch- und Heckengehölze:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche



### Fortsetzung ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Als Qualität der Gehölze für die Pflanzliste wird festgesetzt:  
- Strauch- und Heckengehölze, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

### § 6 Einstellplätze für Pkw

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

### § 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO), wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungspflichtig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.

### § 8 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" in Kraft.

## HINWEISE

### Regelungen zur Versickerung des Oberflächenwassers

Für **Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers** ist ein wasserrechtlicher Genehmigungsantrag nach § 10 WHG zu stellen. Dieser Antrag ist vor Beginn der Maßnahme bei der Region Hannover, Team Gewässerschutz West, zu stellen.

Auf den Privatgrundstücken kann das Oberflächenwasser auch zur Gartenbewässerung (z.B. über Zisternen oder Teiche) genutzt werden.

### Schallschutz

Zum B-Plan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, Gesellschaft für Technische Akustik mBH, Hannover, 31.07.2023), dem u.a. die maßgeblichen Außenlärmpegel L<sub>a</sub> nach DIN 4019-2:2018-01 zu entnehmen sind. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, sodass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Alle Teile der DIN 4109 sind im Beuth-Verlag erschienen und können in der Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

### Fortsetzung HINWEISE

#### Emissionen aus der Landwirtschaft

Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben aus der Landwirtschaft gerechnet werden, die durch die Landwirtschaft der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie landwirtschaftliche Betriebe entstehen können.

#### Externe Ausgleichsmaßnahme

Innerhalb des extern liegenden Flurstücks 45/12, Flur 1, Gemarkung Metel wird eine **naturchutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme** durchgeführt. Auf einer Teilfläche von 1,741 qm ist eine artenreiche Mahnwiese zu entwickeln. Für die Einsaat ist Regioaatgut aus dem Ursprungsgebiet "Nordwestdeutsches Tiefland" (UG 01) zu verwenden.

#### Bodenschutz

Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden bis 2 m unter Geländeoberkante einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/oder Störstoffe sind zu beseitigen.

#### Artenschutz

a.) Bei Rückschnitts-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die Verbote des besonderen Artenschutzes zu beachten (§§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Das Fällen und Roden des Baum- und Gehölzbestandes darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. eines jeden Jahres erfolgen.

b.) Einzelbäume/-sträucher, Gehölzbestände in den Randbereichen des Siedlungsrandes zum Plangebiet hin sind vor Beschädigungen in der Bauphase durch Schutzzaune gemäß DIN 18 920 oder vergleichbare Maßnahmen zu schützen.

c.) Das Baufeld ist vegetationsfrei zu halten damit sich keine geeigneten Brut- oder Nahrungsbedingungen einstellen können. Bei Baubeginn innerhalb des allgemeinen Reproduktionszeitraums von Tieren ist vor Beginn der Bauarbeiten von einem Sachverständigen eine artenschutzrechtliche Kontrolle durchzuführen.

d.) Zum Schutz von Tieren der unmittelbar an das Bauvorhaben angrenzenden Flächen sind während der gesamten Bauphase alle Beeinträchtigungen in Form von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen zu minimieren. Zum Einsatz kommen dürfen ausschließlich Baumaschinen, -geräte und -fahrzeuge, die den einschlägigen technischen Vorschriften und Verordnungen entsprechen.

#### Archäologie

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

### Fortsetzung HINWEISE

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. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG)

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2023 (BGBl. I S. 1726)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)

- Niedersächsische Bauordnung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete  
z.B. 2 = Nummerierung der Allgemeinen Wohngebiete  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

### 2. Bauweise, Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung

Baugrenze  
z.B.: || Zahl der Vollgeschosse  
z.B.: 0,35 Grundflächenzahl GRZ  
z.B.: 0,7 Geschossflächenzahl GFZ  
z.B.: Bauweise (ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

max. FH maximale Firsthöhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4  
max. TH maximale Traufhöhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4

### 3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

### 4. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Versickerungsbecken

### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Versickerungsbecken

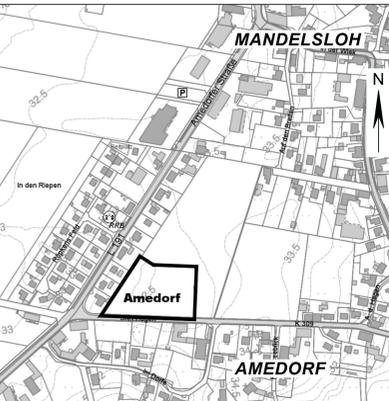
### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 613

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Freizuhaltendes Sichtdreieck (entspr. textlicher Festsetzung Nr. 8)

### ÜBERSICHTSKARTE



Quelle der Kartengrundlage:  
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Region Hannover  
Stadt Neustadt am Rübenberge  
Stadtteil Amedorf  
Bebauungsplan Nr. 613  
"Steinhagen, 1. Bauabschnitt"  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

## Satzungsbeschluss

Stand: 24.05.2024

Planungsbüro SRL Weber • Spinozastraße 1 • 30625 Hannover  
Telefon: (0511) 85 65 8-0 • Fax: (0511) 85 65 8-99 • eMail: email@sr-l-weber.de