

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Kernstadt

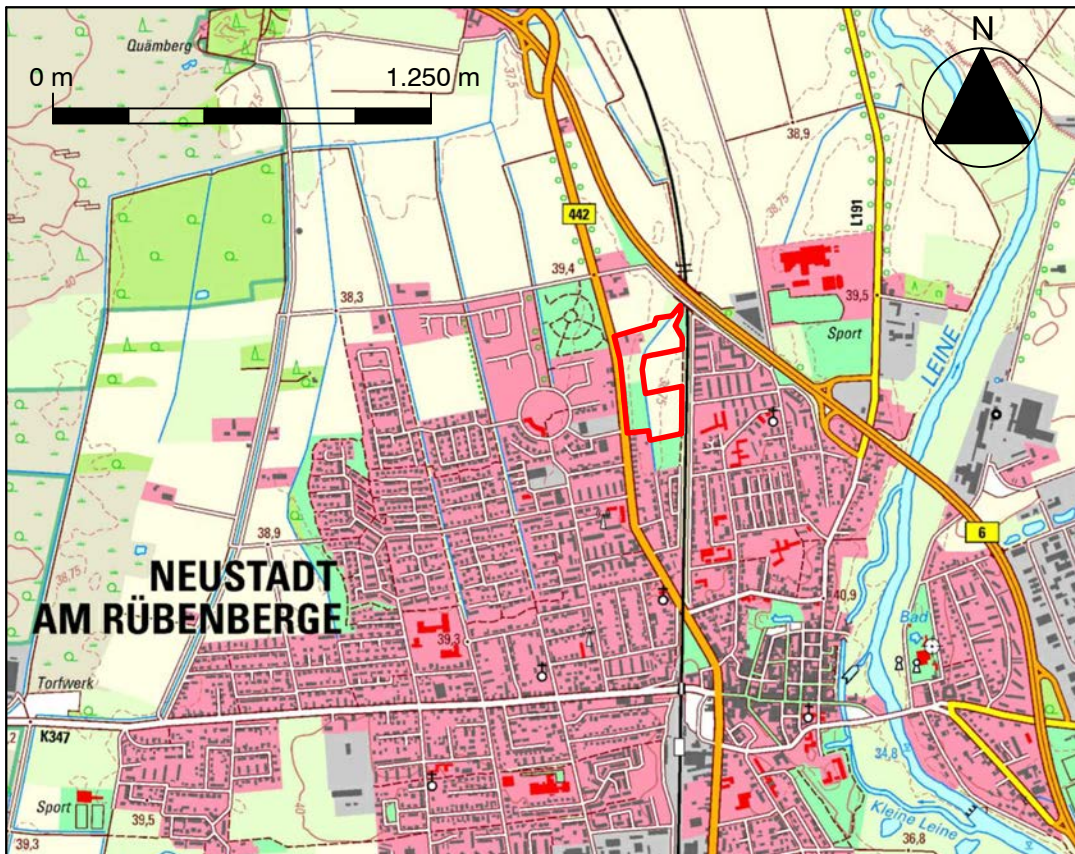


Bebauungsplan Nr. 168

"Gewerbegebiet Moorgärten"

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.500



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

Ausgearbeitet im Mai 2025

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

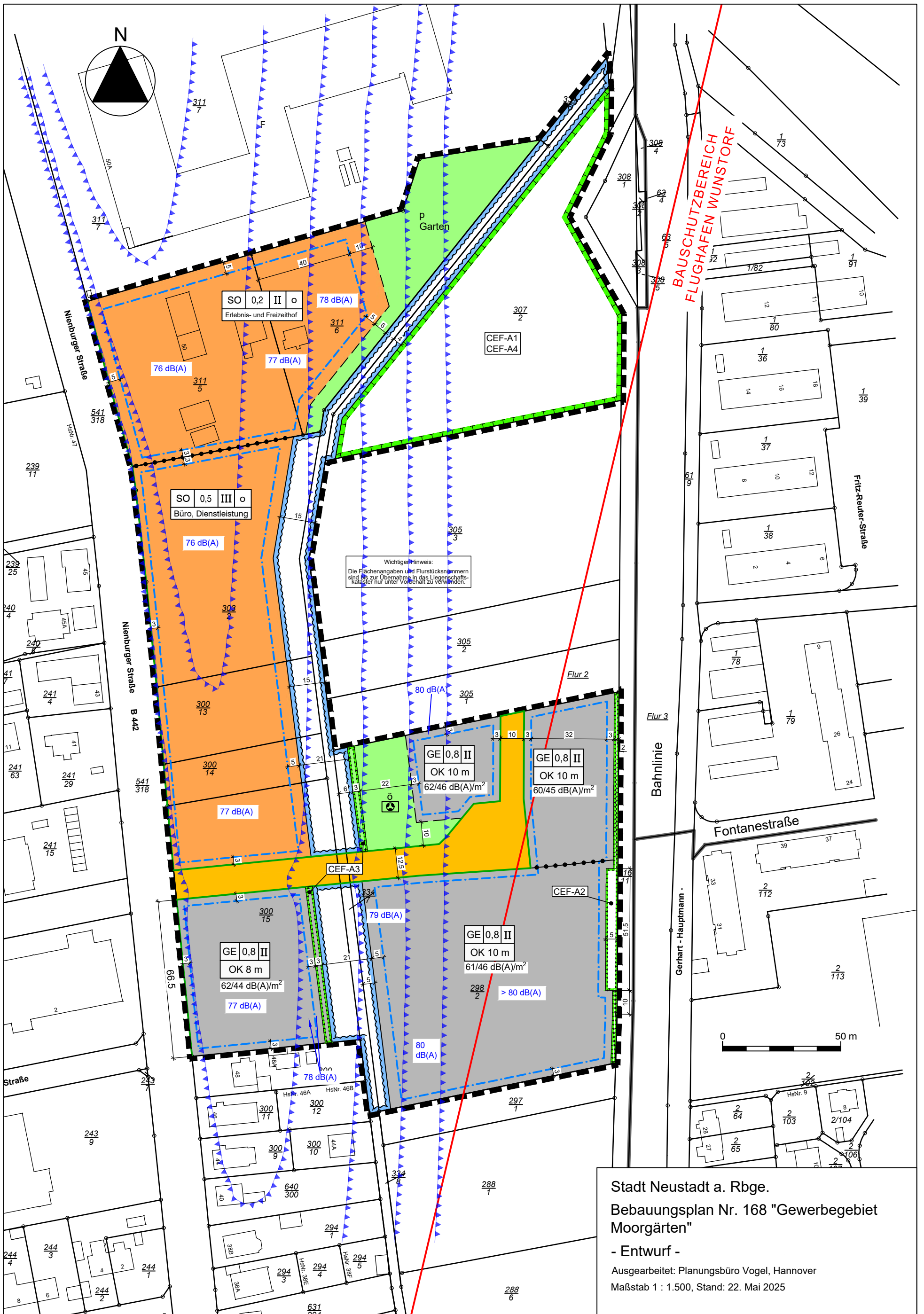
Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

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

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE) Vgl. §§ 1 und 8 der textlichen Festsetzungen!

60/45 dB(A)/m²

Emissionskontingent tags/nachts Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!



sonstiges Sondergebiet (SO), die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. §§ 2, 3, 8 und 9 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 10m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

o offene Bauweise



Baugrenze Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



ö - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bolzplatz und Pflanzfläche Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!



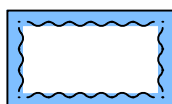
p - private Grünfläche, Zweckbestimmung Garten Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



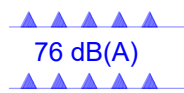
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für die Wasserwirtschaft

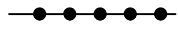


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Graben, Rückhalteflächen und Räumstreifen

Sonstiges



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt-
einwirkungen, hier: Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher
Außenlärmpegel Vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtlich Übernahme



Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gewerbegebiet (GE)

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO im Verhältnis zu anderen Gewerbegebieten der Stadt gegliedert:

Zulässig sind nur Vorhaben, deren Geräuschemissionen die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{EK}) nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

2. Einzelhandelsbetriebe sind im GE nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich eindeutig unterordnet. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50 m² nicht überschreiten.
3. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

Sonstiges Sondergebiet „Büro, Dienstleistung“

1. Das sonstige Sondergebiet (SO) „Büro und Dienstleistung“ dient der Unterbringung von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. Zulässig sind
 - a) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
 - c) sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - d) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
3. Einzelhandelsbetriebe sind im SO nicht zulässig. Ausnahmsweise kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich eindeutig unterordnet. Insgesamt darf die Summe der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente je Betrieb 50 m² nicht überschreiten.

§ 3

Sonstiges Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“

1. Das sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Erlebnishof“ (SO) dient der Unterbringung eines Freizeit- und Erlebnishofs und der Durchführung von Festveranstaltungen im Sinne von „kleinen Volksfesten“.
2. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Freizeit- und Erlebnishof und der Durchführung der Veranstaltungen dienen.
3. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

§ 4 **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen **nicht** überschritten werden.

Die in den „Sonstigen Sondergebieten“ SO festgesetzte 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.

§ 5 **Höhe baulicher Anlagen**

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) darf nicht überschritten werden.
2. Oberer Bezugspunkt ist
 - a) bei Flachdächern: der Schnittpunkt der Außenwand, mit der Oberkante der Dachhaut,
 - b) bei Satteldächern: der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Firstes.
 - c) Bei sonstigen baulichen Anlagen ohne Dach gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes.

3. Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen können nur für untergeordnete Bauteile wie Lüftungs-, Aufzugsschächte und andere technische Aufbauten zugelassen werden. Für diese Ausnahmen wird die Höhe auf max. 3 m über dem festgesetzten Höhenmaximum begrenzt.

§ 6 **Garagen und Nebenanlagen**

Garagen im Sinne von § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

§ 7 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte, bereits hergestellte CEF-Maßnahme A1 für die Zauneidechse ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Maßnahmenfläche wird als offene Brache und Gras- und Staudenflur mit einem Anteil lückiger Ruderalflur und einer mosaikartigen Struktur aus sonnenexponierten Böschungen, Lesesteinwall, einzelnen Lesesteinen, Totholzhaufen und Gebüsch entwickelt. Pflegeziel ist der Erhalt der Offenlandflächen und die Schaffung kleinteilig wechselnder, langgrasiger und kurzwüchsiger Bereiche mit vielen Kleinstrukturen. Um den Anteil von Gebüsch auf max. 20-30 % der Fläche zu begrenzen, sind die Flächen durch regelmäßige Pflege offen zu halten: Abschnittsweise regelmäßige Mahd im 3–4-jährigem Rhythmus in der Ruhezeit der Zauneidechsen, Mulchmahd ist möglich.

Als CEF-Maßnahme A4 für die Höhlenbrüter Blaumeise und Kohlmeise sind an den

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 168
„Gewerbegebiet Moorgärten“ – Entwurf –

auf der Fläche verbliebenen Bäumen insgesamt 9 artspezifische Nistkästen von einer Fachkraft bis zu Beginn der Vegetationszeit vor der Baufeldräumung, spätestens parallel zur Baufeldräumung anzubringen und dauerhaft zu pflegen.

2. Die in der Planzeichnung festgesetzte CEF-Maßnahme A2 ist als Wegerandstreifen aus halbruderaler Gras- und Staudenflur mit einzelnen Totholzhaufen und Strauchhecke für die Zauneidechse im Bestand zu erhalten und zu pflegen.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte CEF-Maßnahme A3 für Fledermäuse und Gartengrasmücke ist mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen (vgl. die folgende Pflanzliste). Der Anteil dorniger Straucharten (Weißdorn, Hundsrose, Schlehe) soll mind. 60% betragen. Gepflanzt wird zweireihig im Abstand von 1m zwischen den Reihen und von 1,5m in der Reihe im Dreiecksverband mit Sträuchern oder Heistern zweimal verpflanzt min. 100-125cm. Alle ca. 20m ist ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu pflanzen und fachgerecht zu verankern.

Laubbäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Coryllus avellana	Haselnuss
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Salix caprea	Salweide
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Es sind ausschließlich Gehölze zertifiziert gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 1) zu verwenden. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Gehölze zu ersetzen.

§ 8

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Erhalt quartiernaher Nahrungshabitate von Fledermäusen sind bei der Beleuchtung der in Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grundstücksflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel und Lichtquellen zu verwenden: Verwendung von Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlwinkel (Strahlungswinkel <70°) und Verwendung von Leuchtmitteln mit einer möglichst langen Wellenlänge (>540nm).

§ 9

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

1. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete sind folgende bauliche Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Innerhalb der in der Planzeichnung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erlebnishof“ festgesetzten Flächen ist in Aufenthaltsräumen, die zum Schlafen genutzt werden können, nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - Es sind die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Bei Räumen mit reiner Tagesnutzung kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 10 dB zu verringert werden.
2. Abweichungen von Absatz 1 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.

HINWEISE

Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasserin

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2025

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am _____ in der Zeit von _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“ und der Begründung dazu zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Internetseite, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde zusätzlich in das Internet eingestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 168 „Gewerbegebiet Moorgärten“, die Begründung dazu und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

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

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

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister