

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Otternhagen

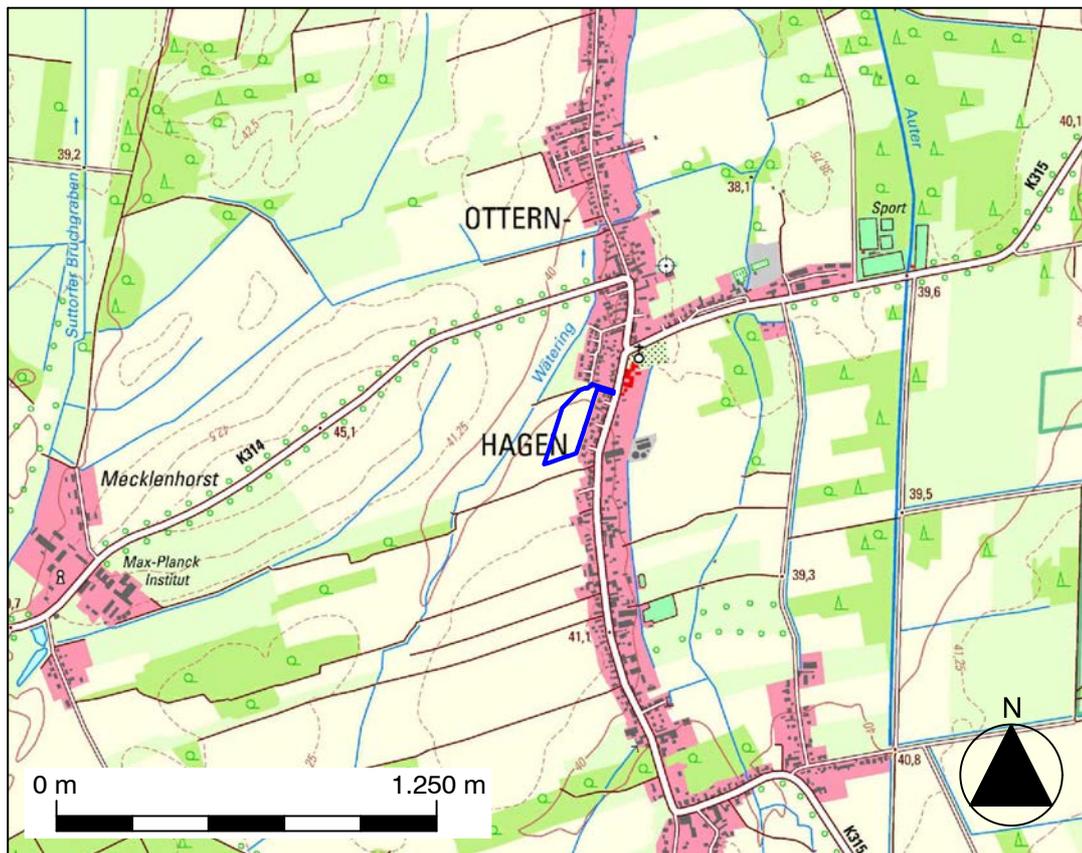


## Bebauungsplan Nr. 814 "Langefeld"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



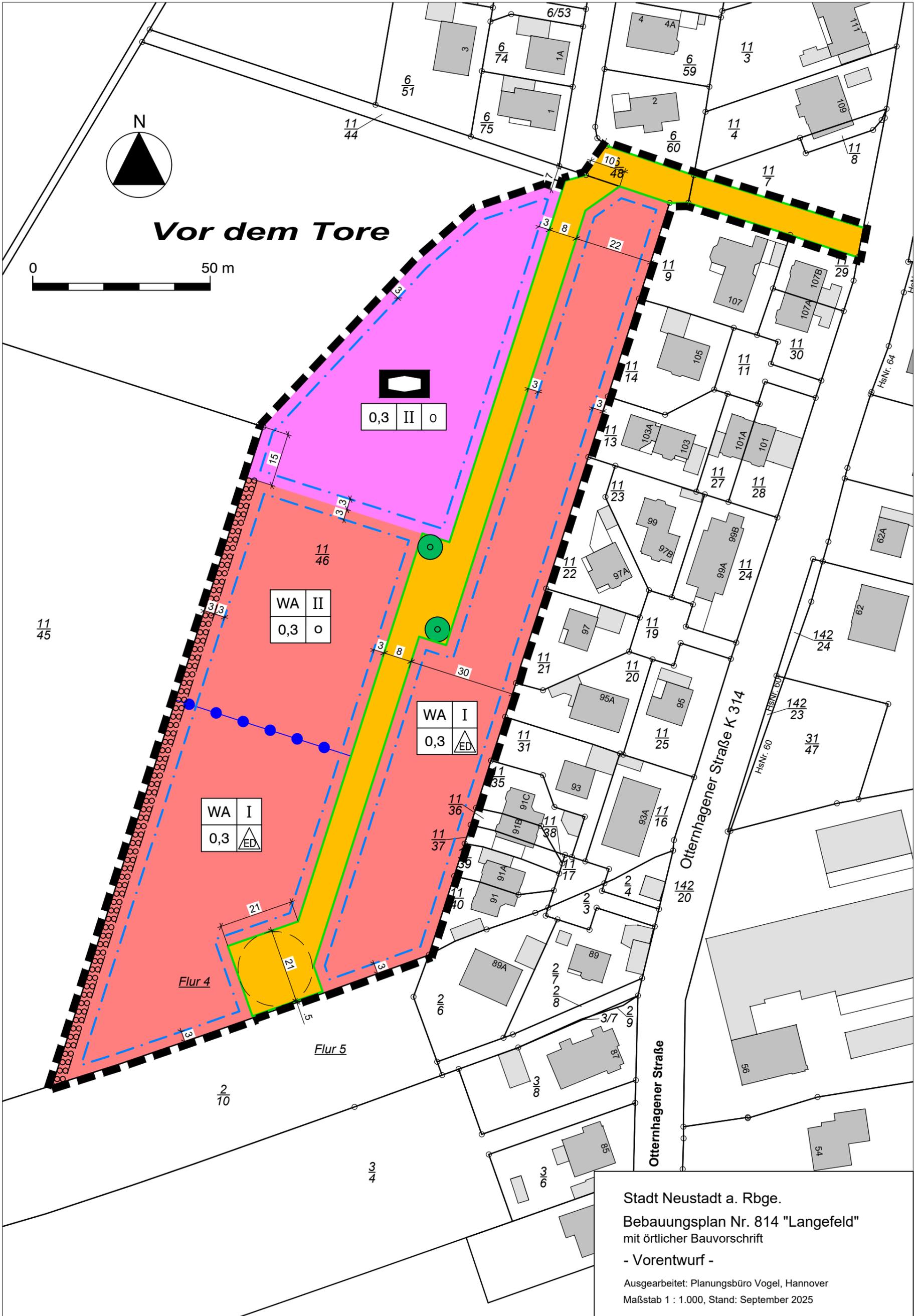
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2025  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2025

**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)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

## Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise



Baugrenze

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

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



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Anpflanzung von Bäumen Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

## Sonstiges



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# 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

### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen und standortheimischen Laubbäume gem. § 3 Abs. 2 zu bepflanzen sowie mit Sträuchern der folgenden Arten:  
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), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), 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. Ergänzend ist je 45 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen (Stammumfang mindestens 12/14 cm).
3. Die angepflanzten Bäume und sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zur ersetzen, wenn der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht.

## § 3

### Anpflanzung von Bäumen

1. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche:
  - a. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur „Anpflanzung von Bäumen“ ist jeweils ein Baum aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen, der dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurde (hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm).
  - 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-Baumpfleger 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. Die nach § 2 gepflanzten Bäume können angerechnet werden.

- 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 avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

# 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 Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 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 rotbraun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016

3. Als Dacheindeckung sind nur matte Dachziegel und matte Dachsteine zulässig.
4. Abweichend von Abs. 2 und 3 können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden.

### **§ 3 Einfriedungen**

1. Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur zulässig:
  - a) Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die Ziegelsteinmauern in den Farben rot bis rotbraun (RAL Farbtöne RAL Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 sowie Zwischentöne).
  - b) Sichtdurchlässige, gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und sichtdurchlässige Metallzäune (Stabgittermatten, ohne Flechtstreifen) bis zu einer Höhe von 120 cm. Als sichtdurchlässig gelten Einfriedungen, deren Ansichtsflächen zu max. 40 % je laufendem Meter geschlossen sind. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.
  - c) Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen:  
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus Sanguinea (Hartriegel), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche), Prunus padus (Echte Traubenkirsche) und Rosa canina (Hundsrose).
2. Als Einfriedungen zur freien Landschaft sind am Westrand des Plangebiets nur Einfriedungen gem. Abs. 1.b) zulässig, am Südrand sind nur Einfriedungen Abs. 1.b) und c) zulässig.

### **§ 4 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.

# Verfahrensvermerke

## Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2025

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

## Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2023 frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum \_\_\_\_\_.

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

Der Bürgermeister