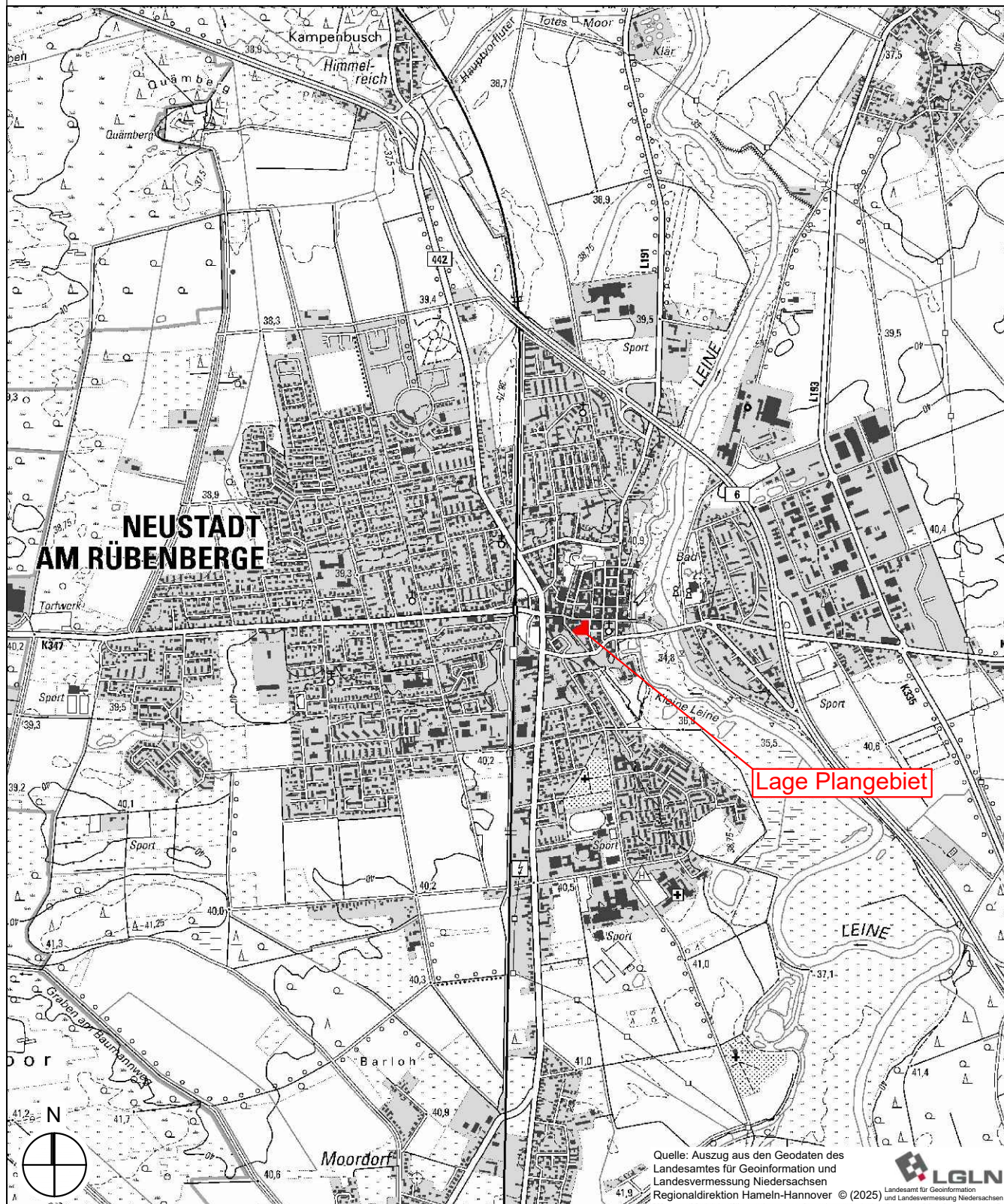




Neustadt am Rübenberge

Bebauungsplan Nr. 108 G, 3. beschleunigte Änderung
"Sparkassenquartier 1. Bauabschnitt"
mit Örtlicher Bauvorschrift, Stand: § 10 BauGB



Planverfasser

Dipl. Ing. Frank Ziehe
An der Petrikirche 4
38106 Braunschweig

Büro Hessen:
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Teichstraße 1
38835 Hessen

Tel.: 0531 480 36 30
Fax: 0531 480 36 32
Mobil: 0163 52 82 52 1
Email: info@ag-ge.de

Gezeichnet:
Zi

Stand:
Januar 2026

Geprüft:
Ju

Rev.-Nr.:
25



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 7 und 10 BauNVO)



Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

MK1

MK2

Bezeichnung der Kerngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

GRZ
1.0

Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

GFZ
3.7

GFZ
3.0

Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

IV

maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO

TH
16 m

TH
13,5 m

maximale Traufhöhen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

OK
19,5 m

OK
17 m

maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a

abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V

öffentliche Verkehrsfläche als
verkehrsberuhigte Mischfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung Geltungsbereich

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

A

Archäologisches Kulturdenkmal

ANGABEN BESTAND

35

Gebäude Bestand, Hausnummer

31
12

Abgrenzungen Flurstücke
und Flurstücksnummern

WEITERE DARSTELLUNGEN

Abgrenzung 2. Bauabschnitt

1. BA

1. Bauabschnitt

2. BA

2. Bauabschnitt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

§ 1 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- 1) In den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 gemäß § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 7 BauNVO sind folgende Gebäude und Anlagen zulässig:
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 2) Wohnungen sind zulässig:
 - im festgesetzten Kerngebiet MK 1 ab dem 3. Obergeschoss und
 - im festgesetzten Kerngebiet MK 2 ab dem 1. Obergeschoss.
- 3) Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 richtet sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 167 "Vergnügungsstätten" (§ 9 Abs. 2b BauGB).
Nachstehend der betreffende Auszug aus den Textlichen Festsetzungen des BPlan Nr. 167 "Vergnügungsstätten":
"a) Unzulässig sind:
 - *Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (kerngebietstypische Vergnügungsstätten),*
 - *sexorientierte Vergnügungsstätten einschließlich Sexkinos,*
 - *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten),*
 - *Multiplex-Kinos*
b) Zulässig sind:
 - *Varietés und Kabarets,*
 - *Billard-Cafés,*
 - *Dart-Center,*
 - *Lichtspieltheater - außer Multiplex-Kinos - ,*
 - *Wettannahmestellen."*
- 4) Unzulässig sind in den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2:
 - Tankstellen
 - Parkhäuser.

§ 2 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

- 1) Geschossfläche und Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)
Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen von Garagen und Stellplätzen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, erhöht werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 2) Höhe baulicher Anlagen (§§ 18 Abs. 1 und 16 Abs. 6 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

§ 3 - Erforderliche Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1) Oberfläche angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche
Unterer Bezugspunkt im festgesetzten Kerngebiet MK1 ist die Straßenoberfläche der Marktstraße senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade, welche der Marktstraße zugewandt ist.

Unterer Bezugspunkt im festgesetzten Kerngebiet MK2 ist die Straßenoberfläche der Straße Entenfang gemessen senkrecht zur Mitte der Gebäudefassade, welche der Straße Entenfang zugewandt ist.
- 2) Traufhöhe (TH)
Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der senkrecht nach oben verlängerten Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des höchstgelegenen Teiles des Daches.

Die Traufhöhe bei Pultdächern bezieht sich auf die niedrigere Seite der baulichen Anlage.

Bei der Ausbildung einer Attika, insbesondere bei Flachdächern, gilt die Oberkante der Attika als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH).
- 3) Oberkante baulicher Anlagen (OK)
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (OK). Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) bezieht sich auf den obersten Punkt von Bauteilen der Gebäudekonstruktion.

§ 4 - Staffelgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1) Im festgesetzten Kerngebiet MK1 müssen Staffelgeschosse von den Außenwänden um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.
Ausgenommen hiervon sind zur vertikalen Erschließung notwendige Anlagen (z.B. Treppenhaus, Fahrstuhl), wenn sie nicht an der Marktstraßenseite liegen und maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite einnehmen.
- 2) Im festgesetzten Kerngebiet MK2 müssen Staffelgeschosse entlang der Straße Entenfang von den Außenwänden um mindestens 2 m von den Außenwänden zurückgesetzt sein.

§ 5 - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 sind die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) nicht anwendbar.
Gebäude und bauliche Anlagen können mit beliebigem Grenzabstand oder auch auf der Grenze des Baugrundstückes errichtet werden.

§ 6 - Zulässige Nutzungen und Anlagen in der Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In der öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage sind sämtliche Anlagen, die der Nutzung als Aufenthaltsbereich dienen, zulässig.

§ 7 - Flächen / Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sämtliche Wege und sonstige Erschließungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind dauerhaft wasser- und gasdurchlässig zu befestigen (z.B. mit wassergebundener Decke, Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).

§ 8 - Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 39 Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 BNatSchG)

1) Kontrolle hinsichtlich geschützter Arten

Die Bleche über den Fassadenplatten des abzubrechenden Sparkassengebäudes sind im Zeitraum von Ende August bis Mitte Oktober im Beisein einer Umweltfachlichen Baubegleitung händisch zu entfernen.

Das aktuelle Gebäudemanagement des abzubrechenden Sparkassengebäudes ist bis zum Beginn des Rückbaus unverändert fortzuführen.

Die Maßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover abzustimmen.

2) Vorgehen beim Auffinden geschützter Arten

Sollten unter den Fassadenplatten oder anderswo im Gebäude geschützte Arten vorgefunden werden, d.h. es werden belegte oder unbelegte Quartiere oder Tiere geschützter Arten nachgewiesen, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde durch den Investor mitzuteilen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

In diesem Fall sind Baumaßnahmen oder bauvorbereitende Maßnahmen unverzüglich zu unterbrechen und dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde fortgeführt werden.

§ 1 - Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
2. Werbeanlagen sind nur bis zur Fensterbrüstung 1. Obergeschoss zulässig.
Bei geschäftlichen Einrichtungen in Obergeschossen sind für diese Werbeanlagen bis zur Deckenebene direkt über der geschäftlichen Einrichtung zulässig.
An baulichen Anlagen ohne Fensterbrüstung im 1. Obergeschoss bzw. freistehend sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 4,50 m über der angrenzenden Geländeoberfläche zulässig.
3. Jede geschäftliche Einrichtung darf pro Gebäudefront Flachwerbeanlagen mit einer insgesamt maximalen Ansichtsfläche von 1,5 qm anbringen.

Bei Werbeanlagen, die aus durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelbereichen bestehen oder bei vorkragenden Werbeanlagen mit mehreren Ansichtsflächen darf die Ansichtsfläche je geschäftliche Einrichtung und Gebäudefront maximal 3,0 qm betragen.

Besitzt eine geschäftliche Einrichtung eine größere zugehörige Gebäudebreite als 10 m, so vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche der Werbeanlagen für je angefangene 5 m um 1,5 qm.

Bei der Verwendung von vorkragenden Werbebannern vergrößert sich die zulässige Ansichtsfläche um den Faktor 1,5.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Ansichtsfläche von 3,0 qm besitzen.
4. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss sind nur in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen und vorkragenden Werbebannern, die ihre Unterkante nicht oberhalb der Fensterbrüstung 1. Obergeschoss besitzen, zulässig.
5. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen darf der Werbeträger nicht als Lichtquelle dienen, hiervon ausgenommen sind Werbeträger im Farbton weiß.

Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
6. Besonders ausgestaltete Gebäudeteile, wie z. B. Teile des Fachwerkgerüsts, Inschriften und ornamentale Ausbildungen, dürfen nicht überdeckt werden.
7. Das vollflächige Bekleben von Fenstern und Türen ist unzulässig. Werbeanlagen sind hier in Gestalt von durchbrochenen Einzelbuchstaben/Einzelzeichen zu verwenden.
8. Bei Sonderverkäufen, Schützen- und Stadtfesten, die maximal eine Woche dauern, gelten die Absätze 1 bis 7 nicht. Dieses Privileg gilt für jede geschäftliche Einrichtung für insgesamt maximal 4 Wochen pro Kalenderjahr.

§ 2 - Fassaden und ihre Elemente

1. Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden dürfen nur in Ziegel-/Klinkermauerwerk, Putz, Naturstein, Holzverkleidung oder Fachwerkbauweise mit Ziegel- und/oder Putzausfachung ausgeführt werden.

Es sind für Ziegel- / Klinkermauerwerk nur folgende Farbtöne zugelassen:

- Rot bis Rotbraun im Rahmen des RAL-Farbbregisters 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016.

Es sind für Putzaußenwände und -ausfachungen folgende Farbtönen zugelassen:

- Beige oder Weiß im Rahmen des RAL-Farbbregisters 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9003,
- Hellgrau im Rahmen des RAL-Farbbregisters 7035, 7044, 7047, 9018.

Es sind für Wände und -wandbekleidungen in Naturstein und Holz folgende Farbtönen zugelassen:

- Beige oder Weiß im Rahmen des RAL-Farbbregisters 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 9001, 9002, 9003,
- Grau oder Hellgrau im Rahmen des RAL-Farbbregisters 7001, 7004, 7030, 7032, 7035, 7036, 7044, 9018.

Es sind für Holzbalken bei Fachwerkbauweise folgende Farbtöne zulässig:

- Rottöne im Rahmen des RAL-Farbbregisters 3004, 3007, 3009,
- Blautöne im Rahmen des RAL-Farbbregisters 5003, 5004, 5008, 5011, 5014, 5020,
- Grüntöne im Rahmen des RAL-Farbbregisters 6008, 6009, 6011, 6014, 6015, 6020, 6022,
- Grautöne im Rahmen des RAL-Farbbregisters 7015, 7031, 7035, 7038,
- Brauntöne im Rahmen des RAL-Farbbregisters 8003, 8011, 8016, 8017, 8019, 8022, 8028,
- Schwarz- und Weißtöne im Rahmen des RAL-Farbbregisters 9004, 9005, 9011, 9017, 9018.

2. Fassadengliederung

Die Gliederung des Gebäudes durch seine Wandöffnungen, Pfeiler o. ä. muss zwischen den einzelnen Geschossen abgestimmt sein.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Liegen die Schaufensteröffnungen in der Außenwand, müssen die Scheiben ein stehendes Format besitzen (höher als breit). Schaufenster und Türen sind durch mindestens 16 cm breite Pfosten voneinander zu trennen.

3. Untergeordnete Fassadenbauteile

Bewegliche Sonnendächer (Markisen) dürfen nur bis in Höhe der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Mit Ausnahme von Schleppmarkisen dürfen die beweglichen Sonnendächer nur die zugehörige Wandöffnung überspannen.

Vordächer sind in der Achse der die Wandöffnung trennenden Bauteile (Pfeiler, Stützen u. ä.) durch Materialwechsel, Vor- und Rücksprünge o. ä. zu gliedern.

§ 3 - Dächer

1. Für Gebäude sind nur Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Dies gilt nicht für Nebengebäude, Nebenanlagen und Garagen.
Im festgesetzten Kerngebiet MK 2 sind Flachdächer zu begrünen. Bei Nutzung von Photovoltaik-Anlagen kann auf die Dachbegrünung verzichtet werden.
2. Gebäude mit Satteldächern sind als Giebelhäuser in einer Neigung von 35 bis 50 Grad zu errichten, wobei die Giebelseite einer öffentlichen Verkehrsfläche zuzuordnen ist.
3. Als Dacheindeckung von geneigten Dächern (Satteldächer, Pultdächer) sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig, wie sie den Farbtönen 3016, 3000, 3002, 3013, 3011 und 3009 des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen.

§ 4 - Sonstige Regelungen

1. Auf jedem Baugrundstück ist maximal nur eine sichtbare Antennenanlage zulässig, welche von der Straßenfront des Gebäudes einen Mindestabstand von 6,00 m einhalten muss.
2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind mit Platten oder Pflasterbelägen zu versehen, soweit sie nicht gemäß § 14 NBauO als Grünfläche oder gärtnerisch angelegt sind.

§ 5 - Hinweis auf sonstige Rechtsvorschriften

1. Die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Baurechts bleiben unberührt, das gilt insbesondere für die Vorschrift des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289) über den Denkmalschutz.
2. Entsprechend § 66 Abs. 1, 2 und 6 NBauO kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift eine Abweichung, Ausnahme oder Befreiung erteilt werden, wenn die notwendigen Voraussetzungen vorliegen.

§ 6 - Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1-5 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.
2. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Militärische Belange

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz und befindet sich im Interessensgebiet militärischer Funk. Zudem wird der Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt.

Sofern bei der Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig wird, ist gem. § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.

2. Archäologischer Denkmalschutz

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Bereich eines Bodendenkmals.

Da dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Änderungsbereich einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei 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).