

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke



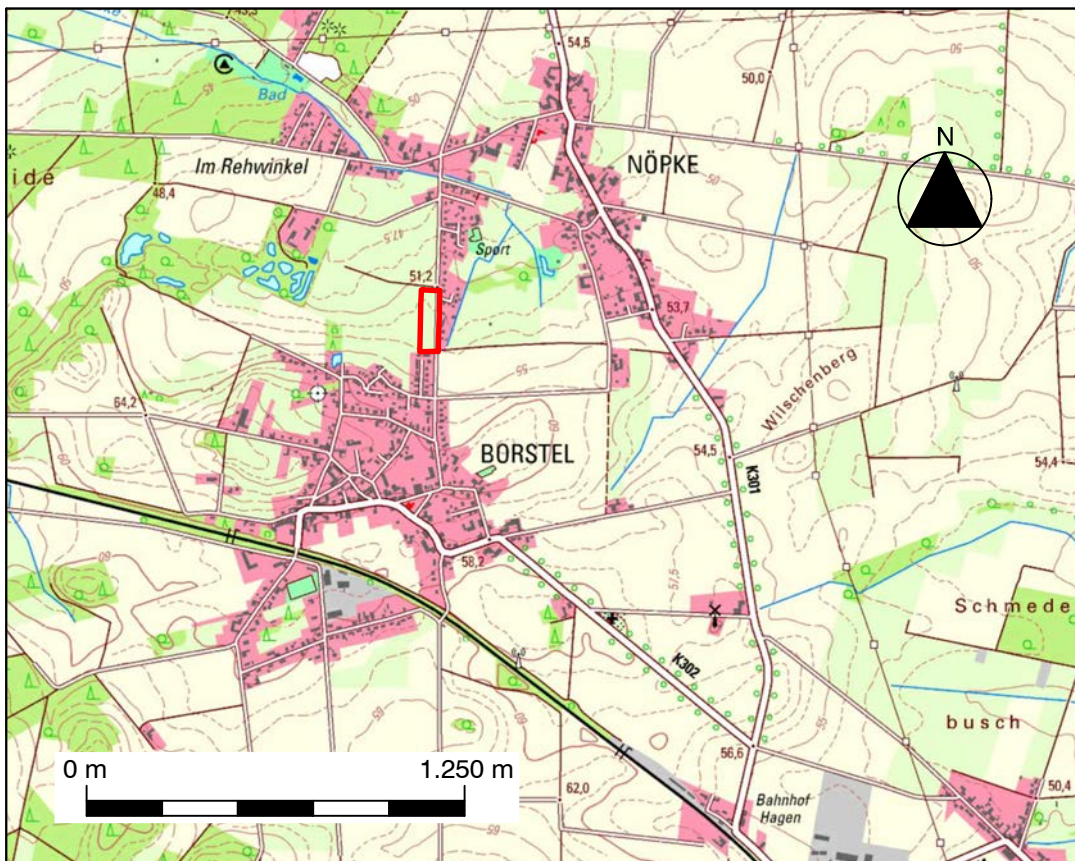
NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

Bebauungsplan Nr. 533 "Westlich Torweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



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

Ausgearbeitet im März 2026

Susanne **Vogel**

Architektin
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35

30161 Hannover

Tel.: 0511 - 394 6168

Internet: www.planungsbuero-vogel.de

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsgruppe
Umwelt

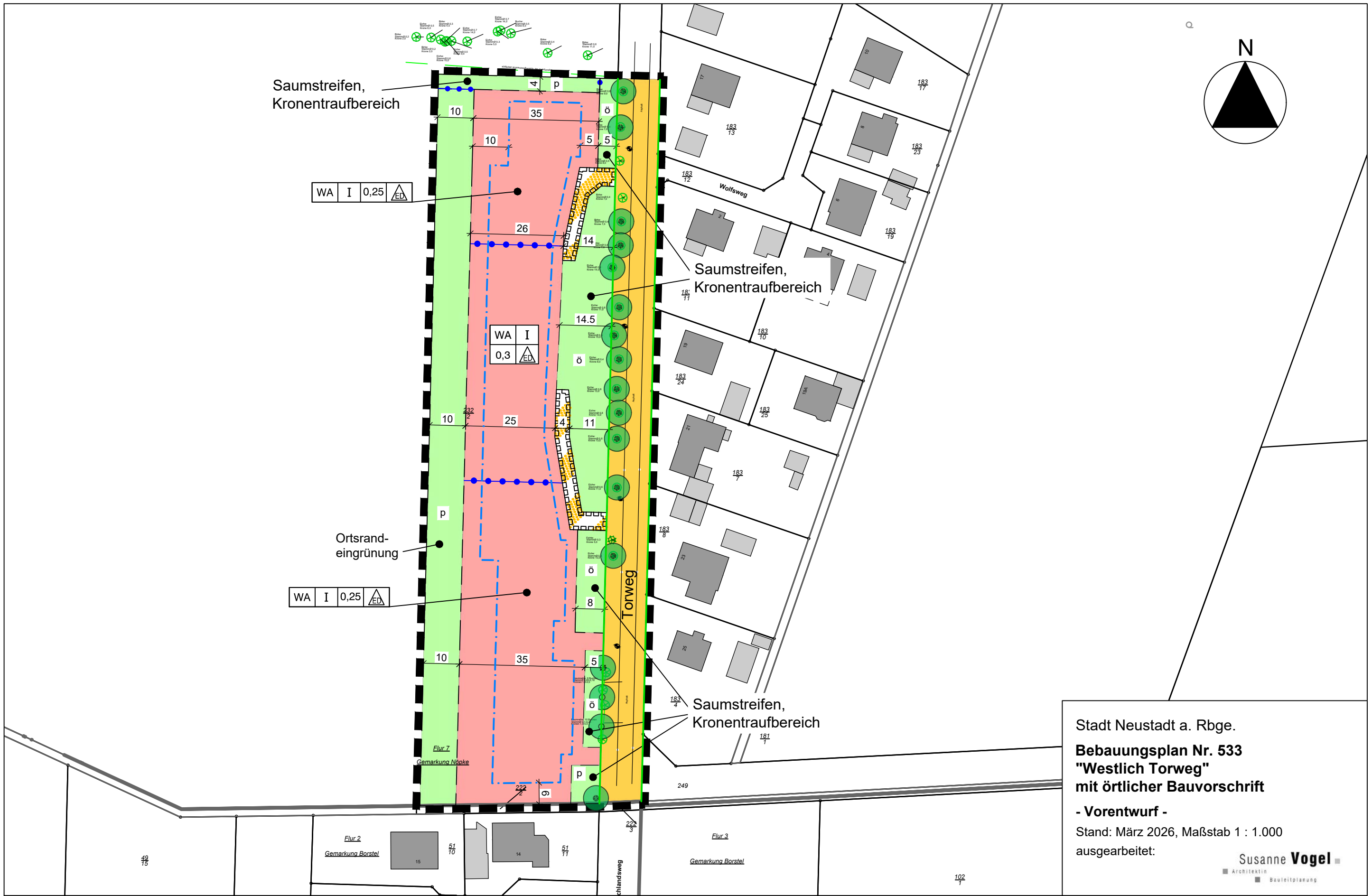
Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 533
"Westlich Torweg"
mit örtlicher Bauvorschrift
- Vorentwurf -
 Stand: März 2026, Maßstab 1 : 1.000
 ausgearbeitet: **Susanne Vogel**
 Architektin Bauleitplanung

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 © 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

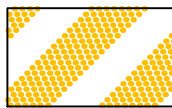
Verkehrsflächen



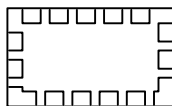
öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: private Grundstückszufahrt



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Grünflächen



Grünflächen ö - öffentlich, p - privat
Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt Vgl. §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen!



Fläche zum Anpflanzen eines Baumes Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

Sonstiges



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstiger Inhalt der Planzeichnung, der nicht Gegenstand der Festsetzungen ist



Laubbaum, Stamm, Krone



Nadelbaum, Stamm, Krone



Kanaldeckel

Alle Angaben in [m]

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 um 50 % überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 2

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) mindestens auf Höhe der Oberkante der Fahrbahn des Torwegs liegen und darf diese max. 0,3 m überschreiten. Als maßgebliche Bezugshöhe ist jeweils die Straßenhöhe in der Mitte des jeweiligen Grundstücks bezogen auf die Nord-Südausdehnung heranzuziehen.

§ 3

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen zu belasten, die nur über diese Fläche erschlossen werden können.

Sie ist außerdem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

§ 4

öffentliche und private Grünflächen, Saumstreifen, Kronentraufbereich

Innerhalb der „öffentlichen und privaten Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen, Kronentraufbereich“ sind keine Eingriffe in den Boden zulässig. Die Flächen sind als Grünflächen dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

§ 5

private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

1. Innerhalb der „privaten Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind je angefangene 250 m² Fläche zwei naturraumtypische Bäume (hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10-12 cm, zertifiziert gebietseigener Herkunft) oder drei Obstbäume (Wild- oder Kulturobst, Hochstämme STU min. 10-12cm) der folgenden Liste zu pflanzen.

Großbäume über 25m	
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>)	Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)
Bäume bis 25m Höhe	
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	
Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>)	Zitter-Pappel (<i>Populus tremula</i>)
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Eberesche/Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)

Wildobstgehölze	
Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Obstgehölze	
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	

- Die verbleibende Fläche ist als Rasen / Wiese einzusäen und extensiv zu pflegen.
- Bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ nicht zulässig.

§ 6

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen eines Baumes“ ist jeweils ein heimischer Baum aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden, der dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurde (Laubbaum, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 12 cm). Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 7

Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Bedarf artgerecht nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und bei Abgang, wie in § 6 geregelt, zu ersetzen.

Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz vorzunehmen.

§ 8

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

Innerhalb des Plangebiets ist zum Schutz von wildlebenden Tierarten in Lampen zur Außenbeleuchtung ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtkegel muss ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet

sein, eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig. Die Beleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

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-Elementen.

§ 2

Dächer

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 48 Grad zulässig.
2. Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine im Farbton „Rot“ nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig:
3000 Feuerrot, 3001 Signalrot, 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3011 Braunrot, 3013 Tomatenrot, 3020 Verkehrsrot, 3028 Reinrot.
Glasierte und glänzend engobiierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
3. Abweichend von Abs. 2 können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden.

§ 3

Fassaden

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Gebäuden sind nur zulässig:

1. Sichtmauerwerk aus Ziegeln im Farbton „Rot“ nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne (siehe § 2 Abs. 2).
2. Sichtbare Fachwerkkonstruktionen aus Holz mit Ausfachungen aus glatten, einfarbigen Ziegeln im Farbton „Rot“ (siehe § 2 Abs. 2) oder Ausfachungen aus Lehmputz im natürlichen Farbton. Ausfachungen mit feststehenden Glaselementen können ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Holzverschalungen, naturbelassen oder mit farblosen, offenporigen Lasuren.
4. Putz in Erdfarben, Farbtöne „Gelb und Beige“ nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne:
1001 Beige, 1002 Sandbeige, 1004 Goldgelb, 1005 Honiggelb, 1006 Maisgelb, 1017 Saffrangelb, 1024 Ockergelb, 1032 Ginstergelb, 1033 Dahliengelb, 1034 Pastellgelb

§ 4 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen und privaten Grünflächen sind nur zulässig:

1. Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die Ziegelsteinmauern sind in den Farben rot bis braunrot auszuführen (RAL Farbtöne RAL Nr. 3000, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne).
2. Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermatten **ohne** eingewebte Sichtschutzstreifen) bis zu einer Höhe von 120 cm. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B. WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.
3. Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen:
Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Cornus Sanguinea (roter Hartriegel), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (rote Heckenkirsche), Prunus padus (echte Traubenkirsche), Rosa canina (Hundsrose)

§ 5 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).

§ 6 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

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen (vgl. die Begründung Abschnitt VI.C.3).

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Bäume vor erforderlichen Fällungen von einer fachkundigen Person auf Besatz mit Fledermäusen und Individuen anderer geschützter Arten (Höhlenbrüter, xylobionte Käfer) zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 533 „Westlich Torweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im März 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 533 „Westlich Torweg“ 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 _____ gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig von der Aufstellung der Planung unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister