

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Otternhagen

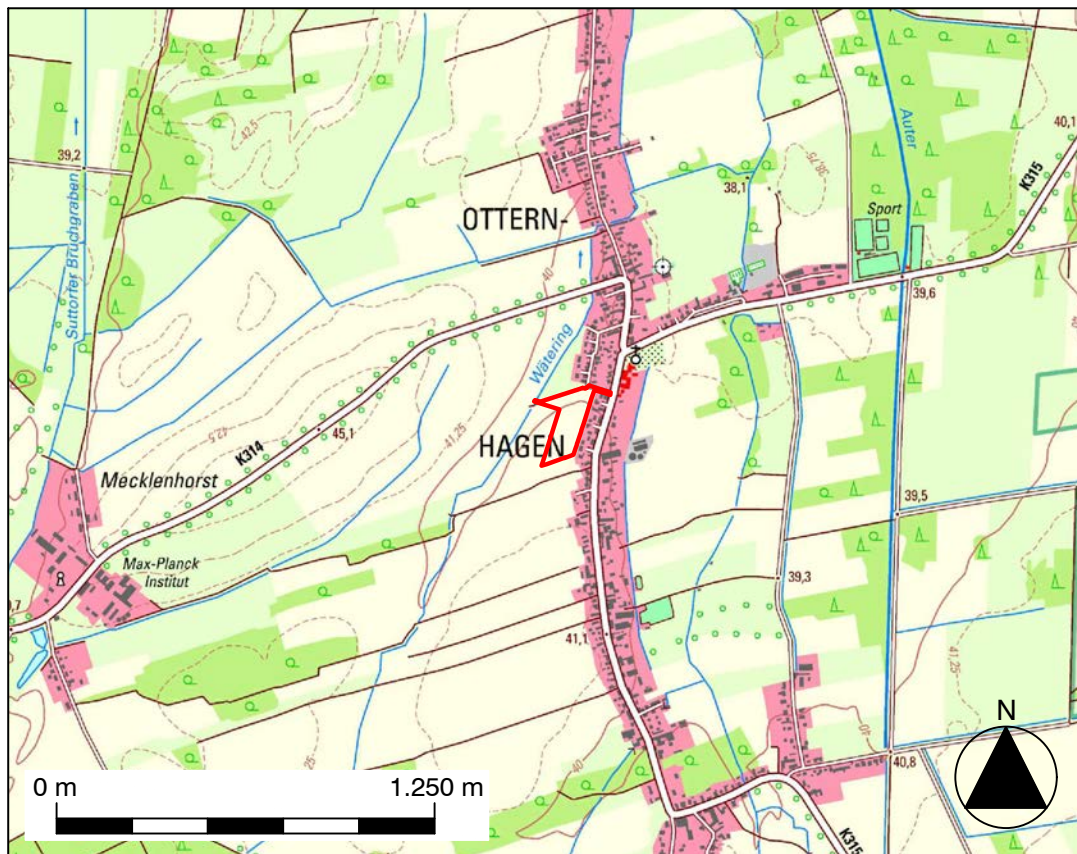


## Bebauungsplan Nr. 814 "Langefeld"

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



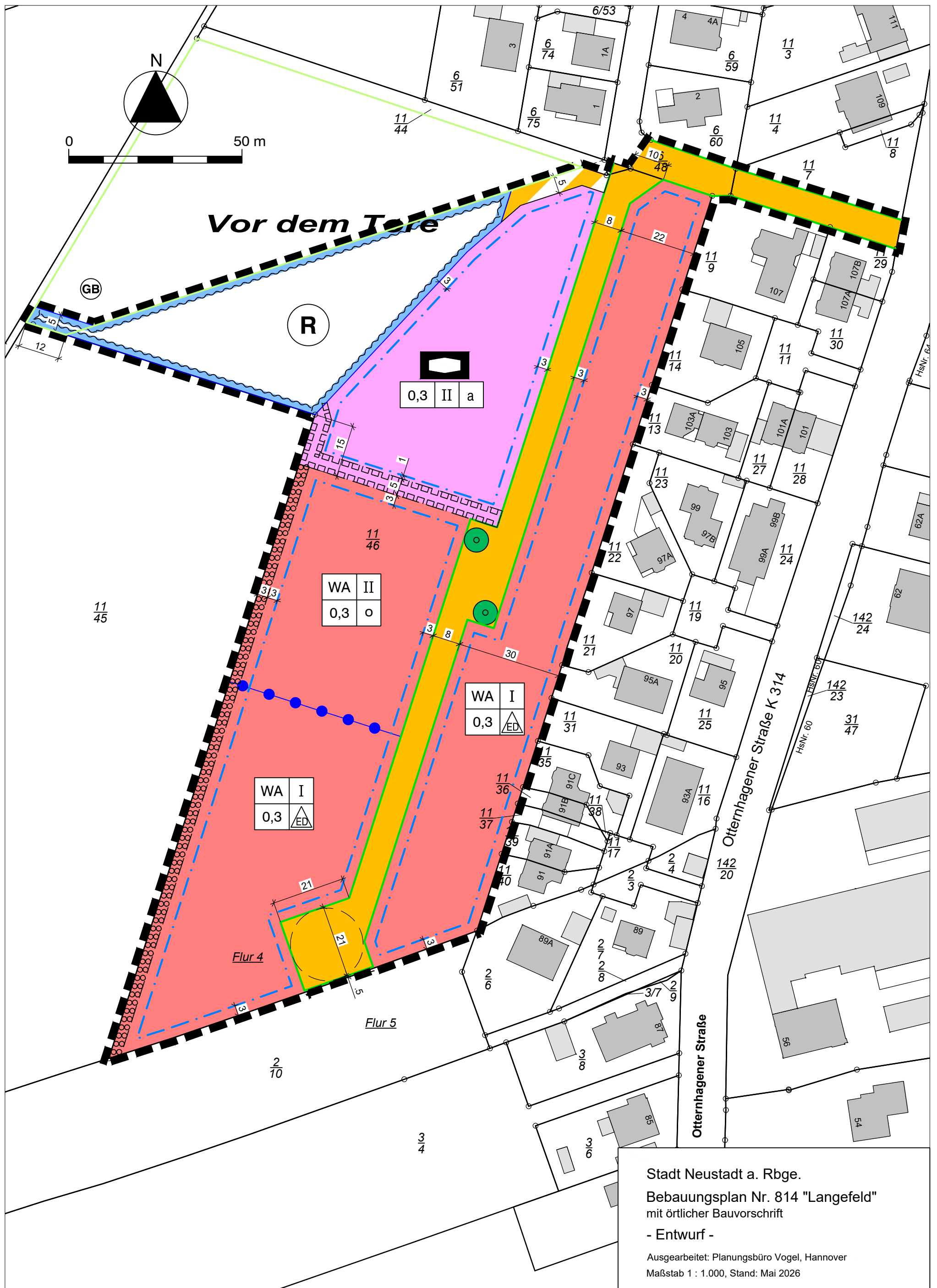
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2025  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Mai 2026

**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)



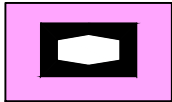
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA)  
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

## Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

## 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

a

abweichend Bauweise Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Baugrenze

## Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt  
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

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

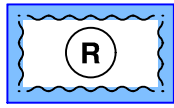


Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



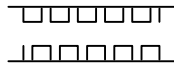
Anpflanzung von Bäumen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

## Sonstiges



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Nachrichtliche Übernahme



Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1

### Grundflächenzahl (GRZ)

1. Innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
2. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
3. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.
4. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

## § 2

### abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung auf max. 70 m.

## § 3

### 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. der Pflanzliste in § 3 Abs. 2b 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 Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zur ersetzen, wenn der Eindruck einer geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht.

## § 4

### 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).

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

- b. Je Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m<sup>2</sup> herzustellen und zu erhalten.
  - c. Die angepflanzten Bäume sind ist sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege 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

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

## **§ 5**

### **mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Entsorgung zu belasten.

## **§ 6**

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

- 1. Innerhalb der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind PKW- und Fahrradstellplätze in

wasserdurchlässiger Form zu befestigen, z.B. mit Porenpflaster, Splittfugenpflaster, Dränbetonsteinen, Dränbeton.

2. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen ist zum Schutz von wildlebenden Tierarten zur Beleuchtung 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 Flächen notwendige Maß zu beschränken.
3. Innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken“ ist im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops der bauzeitliche Erhalt des Feuchtgrünlands durch geeignete Zwischenlagerung der Vegetation und des Oberbodens sicherzustellen. Am Ende der Bauarbeiten sind Oberboden und Vegetation wieder im ursprünglichen Zustand einzubauen. Das gilt auch für Unterhaltungsarbeiten am Ablauf des Regenrückhaltebeckens.

## **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 vom 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.

#### **Hinweise**

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen: Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen.



# Verfahrensvermerke

## Planverfasserin

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

Hannover, im Mai 2026

## 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 \_\_\_\_\_.

## Veröffentlichung im Internet

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift 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. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift, 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