

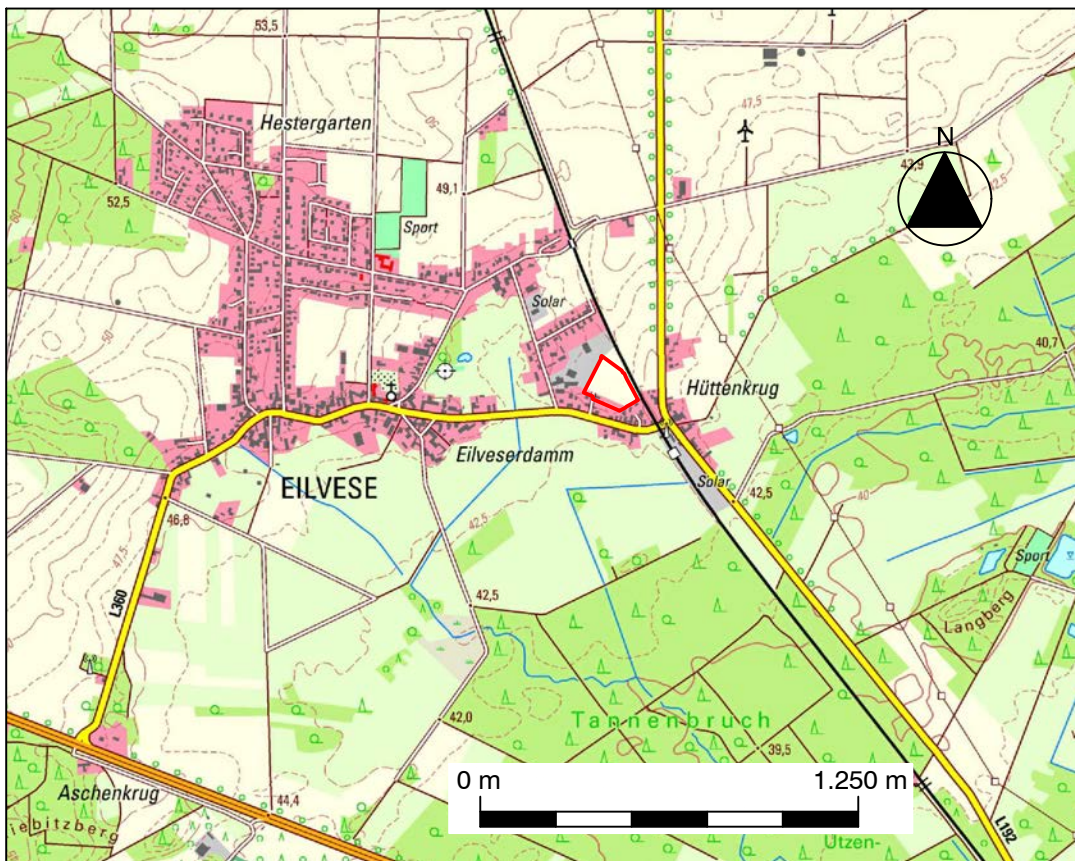
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



Bebauungsplan Nr. 372B "Gewerbegebiet Wölkenberg - südöstliche Erweiterung"

- 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 April 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

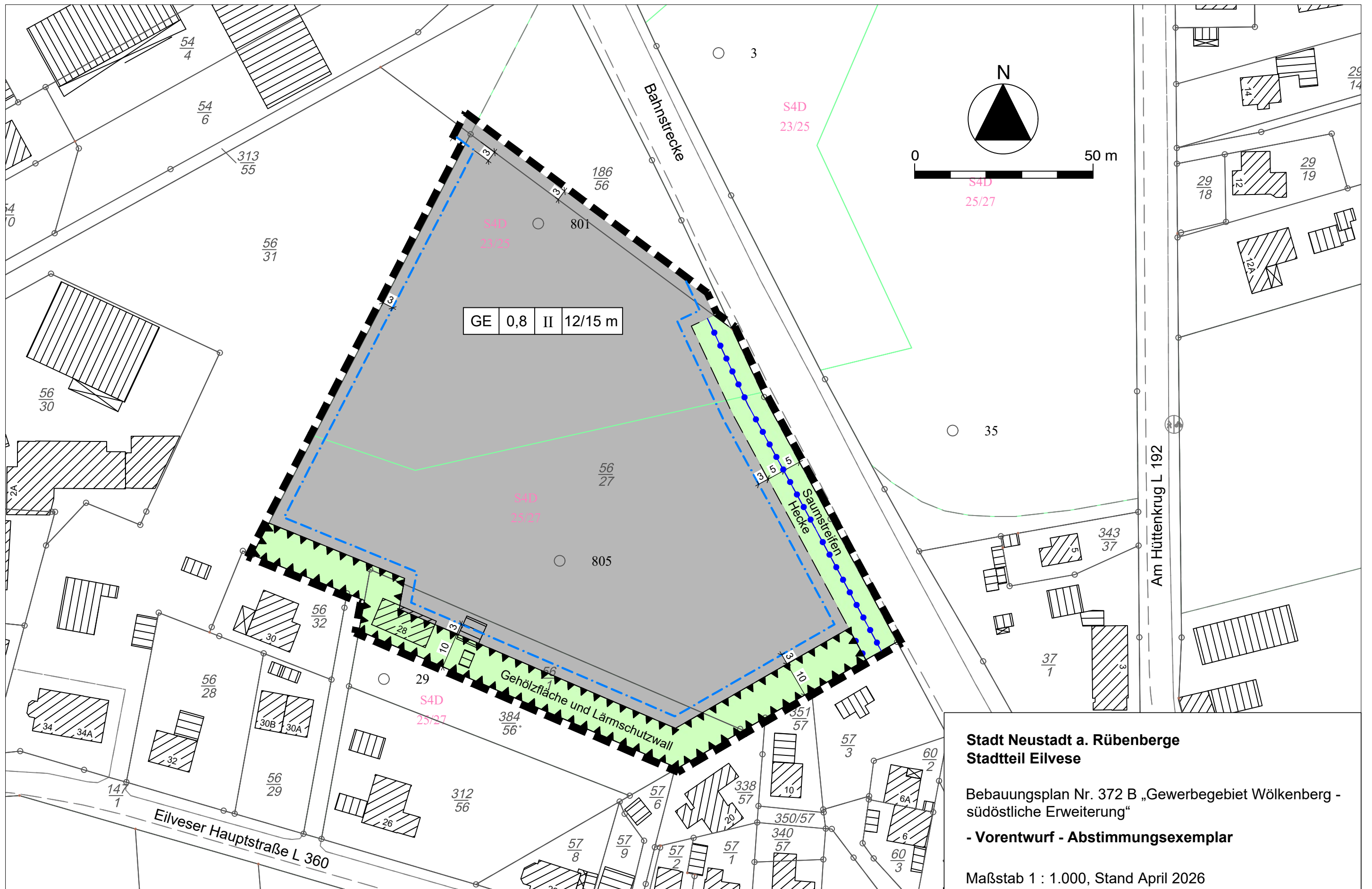
Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet GE
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12 / 15 m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugsebene als Höchstmaß
1. Ziffer - Oberkante Gebäude
2. Ziffer - Maß für technische Anlagen am Gebäude
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



Private Grünfläche, die Zweckbestimmung wird durch den Text
in der Planzeichnung festgesetzt
Vgl. §§ 3, 4 und 5 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier:
Lärmschutzwall, h = 2 m Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gewerbegebiet (GE)

1. Innerhalb der als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
2. Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 2

Höhenlage der Gebäude

Innerhalb des Plangebiets ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m festgesetzt. Für technische Anlagen am Gebäude wird eine maximale Höhe von 15 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhenangabe ist die Oberkante der gewachsenen Geländeoberfläche.

§ 3

Private Grünflächen, Gehölzfläche und Lärmschutzwall

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche und Lärmschutzwall“ ist ein bepflanzter Wall mit einer Höhe von 2 m über Oberkante gewachsenes Gelände anzulegen. Die private Grünfläche ist als standorttypische Gehölzfläche herzustellen:

- Grenzabstände an den Flächenkanten: 2,00 m
- Pflanzung 4-reihig
- Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 2,00 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt
- Mindestpflanzgröße: Hochstämme mindestens: 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm / verpflanzte Heister: 125-150 cm / verpflanzte Sträucher: 60-100 cm

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Frangula alnus	Faulbaum
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hunds-Rose
		Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
		Salix caprea	Sal-Weide
		Sambucus racemosa	Traubenholunder

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 4

Private Grünflächen, Saumstreifen (CEF-Maßnahme)

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein 5 m breiter Saumstreifen als Zauneidechsenhabitat aufgewertet. Die vorhandene Vegetationsstruktur wird erhalten bzw. durch Sukzession entwickelt, zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden jeweils 2 Sand- und Totholzhaufen angelegt.

Bei Bedarf abschnittsweise Mahd alle ca. 3 bis 5 Jahre Ende Oktober/Anfang November, Abtransport des Mahdgutes, bedarfsweises Auslichten aufkommender Gehölze im Winter, bei geringen Mengen Aufschichtung des Schnittgutes als Totholz, größere Mengen sind abzutransportieren.

Um zu verhindern, dass die im Bereich des Saumstreifens an der Bahn lebenden Zauneidechsen in das Baufeld einwandern und dort zu Schaden kommen können, ist ein temporärer Reptilienschutzzaun aufzustellen, der den Reptilienlebensraum von der Baustelle trennt.

§ 5

Private Grünflächen, Strauchhecke

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Strauchhecke“ ist eine standorttypische Strauchhecke unter Verwendung der in § 3 aufgeführten Sträucher anzulegen. Die Höhe der Hecke ist durch Rückschnitt auf max. 3 m über Oberkante gewachsenes Gelände zu begrenzen.

Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

HINWEISE

1. Die in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.
2. 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.2a)). 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 (Ornithologe) durchzuführen.
3. Zusätzlich zur Bauzeitenregelung zum Schutz von Brutvögeln ist der zu fällende Habitatbaum aus Gründen des Fledermausschutzes im unbelaubten Zustand videoendoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und der UNB Region Hannover abzustimmen. Gehölzmaßnahmen und Abrissarbeiten sind in der Zeit der Winterruhe der Fledermäuse von Dezember bis Februar durchzuführen.
4. Beeinträchtigungen des geschützten Biotops gemäß § 30 BNatSchG südlich des Geltungsbereichs durch Befahren oder Ablagerungen von Baumaterialien sind durch entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Bauzaun) zwingend zu vermeiden.
5. Während der Bauphase soll eine Umweltbaubegleitung durchgeführt werden (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht, S. 40).

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 372B „Gewerbegebiet Wölkenberg – südöstliche Erweiterung“ 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