

Region Hannover

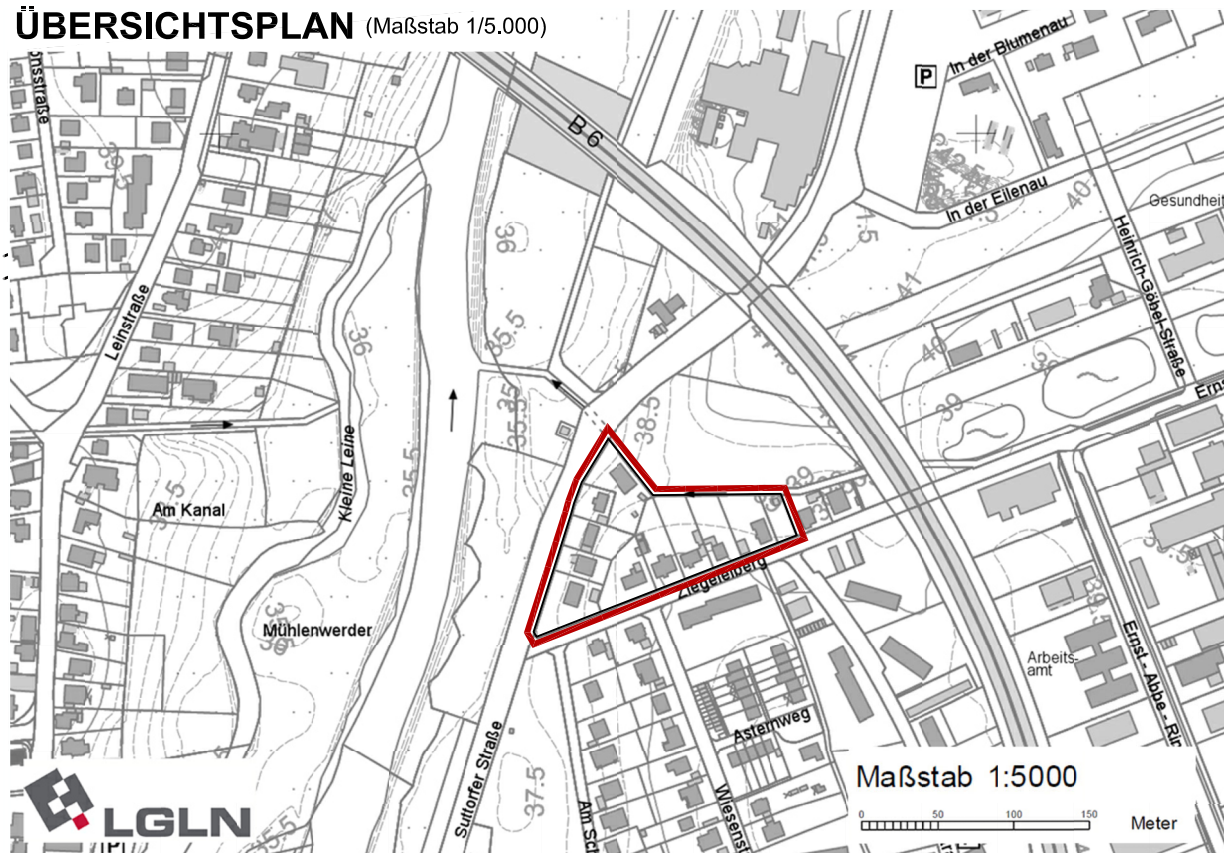
Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt Bebauungsplan Nr. 114 „Garten-, Wiesenstraße“, beschleunigte 6. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift



Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzungsbeschluss

ÜBERSICHTSPLAN (Maßstab 1/5.000)



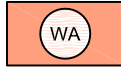
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2022

Planung: ··· plan Hc ··· Stadt- und Regionalplanung, Architekt ··· Stadtplaner, Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Planungsstand: Juni 2026 zum Satzungsbeschluss

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2)
(§ 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(I = max. ein Vollgeschoß / II = max. zwei Vollgeschosse)



offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



GRZ (Grundflächenzahl)



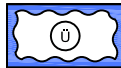
GFZ (Geschossflächenzahl)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



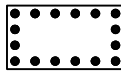
Baugrenze

3. Flächen für den Hochwasserschutz



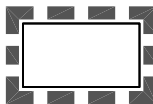
Überschwemmungsgebiet innerhalb des
Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

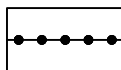


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen



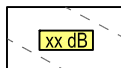
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

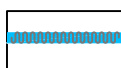


Isophonlinien und Lärmwerte in Dezibel (dB) für den
maßgeblichen Außengeräuschpegel

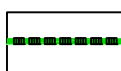


Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



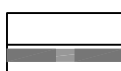
Nachrichtlich: Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Überschwemmungsgebiet der Leine



Nachrichtlich: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne
des Naturschutzrechts
(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Nachrichtlich: Umgrenzungen der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)



Nachrichtlich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungs-
bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- 1) Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 2) Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 um bis zu 10 dB am Tage und um bis zu 14 dB nachts sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm vorzusehen:

An Wohngebäuden im gesamten Plangebiet sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu erfüllen.

Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen $R'_{w,ges}$ werden gemäß DIN 4109-1:2018-01, Gleichung 6 je nach Raumart in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} bestimmt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Im gesamten Plangebiet ist in Schlafräumen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Im gesamten Plangebiet sind Außenwohnbereiche bevorzugt auf der von der B 6 abgewandten Seite von Gebäuden anzuordnen. Falls an anderen Fassaden (z.B. Südfassaden) Außenwohnbereiche errichtet werden sollten, sind diese vor Verkehrslärm zu schützen (z. B. durch Errichtung eines Wintergartens, Schallschirme an Balkonen).

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 3 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 1) Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste (sh. Begründung, Kapitel 3.4) angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangener 500m² Grundstücksfreifläche zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 3) Die unter § 3 (1) und (2) genannten Pflanzungen oder Ersatzpflanzungen sind als standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm entsprechend der Pflanzliste (sh. Begründung, Kapitel 3.4) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen.

§ 4 Artenschutz und CEF-Maßnahmen

- 1) Zur Vermeidung der Tötung von Nestlingen an Gebäuden brütender Vogelarten sind Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September). Sollten dennoch während der Brutzeit Fäll- oder Abrissarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.
- 2) Bei der Entfernung von Bäumen sowie bei der Beseitigung von Gebäuden mit Potenzial für Höhlenbrüter oder Waldohreule ist vorab durch einen sachkundigen Gutachter die Anzahl betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ermitteln. Werden Höhlen- oder Nischenbrüter festgestellt, sind bis zu Beginn der folgenden Brutzeit im Umkreis von 100 m um das Plangebiet artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 1)

- 3) Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind frühzeitig Kontrollen der Gebäude durch eine fledermauskundige Person durchzuführen (Gebäudekontrolle der abzureißenden Gebäude, Ein- und Ausflug- sowie Schwärmkontrollen). Dabei ist die Art zu bestimmen und eine Lokalisation des Quartieres sowie Funktionsbestimmung des Quartiers durchzuführen. Der Abriss darf nur bei Abwesenheit von Fledermäusen erfolgen. Sollten bei den Gebäudekontrollen Fledermäuse der Spaltenquartiere beziehenden Arten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, Großer und Kleiner Bartfledermaus) festgestellt werden, so sind adäquate Ersatzquartiere entsprechend den jeweiligen Artansprüchen und den Funktionen der Quartiere zu schaffen. Die Ersatzquartiere sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme 2)
- 4) Zur Vermeidung der Beeinträchtigung essenzieller Leitstrukturen einiger Fledermausarten sind im Bereich der Baumreihe an der Nordgrenze des Plangebiets Lichtimmissionen auf die Gehölzreihe wirksam zu vermeiden. Mögliche Maßnahmen sind Schutzpflanzungen, gerichtete Beleuchtung und ein Verbot von Beleuchtung mit Streuwirkung bis zur Baumreihe.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Höhen baulicher Anlagen

Für Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss (I) gilt eine Sockelhöhe von max. 0,5 m, eine Traufhöhe von max. 3,5 m und eine Firsthöhe von max. 8,5 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Für Gebäude mit zwei zulässigen Vollgeschossen (II) gilt eine Sockelhöhe von max. 0,5 m, eine Traufhöhe von max. 6,5 m und eine Firsthöhe von max. 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.

Als Sockelhöhe wird hierbei jeweils die Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss definiert. Die Traufhöhe wird jeweils als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Firsthöhe wird die oberste Kante eines Daches definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

§ 2 Dächer und Dachneigungen

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°. Die Firstrichtung muss hierbei der Längsausrichtung des Hauptbaukörpers entsprechen.

§ 3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der jeweiligen erschließenden Straßen Verkehrsfläche) der Stadt Neustadt am Rübenberge einzuleiten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler) gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen), so sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde angezeigt werden. Bodenfunde und Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Artenschutz

Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Bodenschutz, Altlastenverdacht

Der Planungsbereich wird im Verdachtsflächenkataster der Region Hannover mit der Standortnummer 253.011.5.230.0695 geführt. Durch die altlastenrelevante Flächenvornutzung können schädliche Bodenveränderungen im Sinne von chemischen Bodenkontaminationen oder physikalischer Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich von ehemaligen Tongruben kann die Tragfähigkeit des Baugrundes verändert sein.

Grundwasser

Im Plangebiet muss mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwassersenkung sind Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen.

Kampfmittel

Der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel hat sich für Teilflächen im Geltungsbereich bestätigt. Für diese Teilflächen besteht die Empfehlung Sondierungen durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - umgehend zu benachrichtigen.

Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Fliegerhorst Wunstorf hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

HINWEISE UND RECHTSGRUNDLAGEN

Passiver Schallschutz

Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987 und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (01/2018) sind im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzusehen.

Einsichtnahme

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, technische Regelwerke etc.) können bei der Stadt Neustadt, Fachdienst Stadtplanung, An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -- BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

