

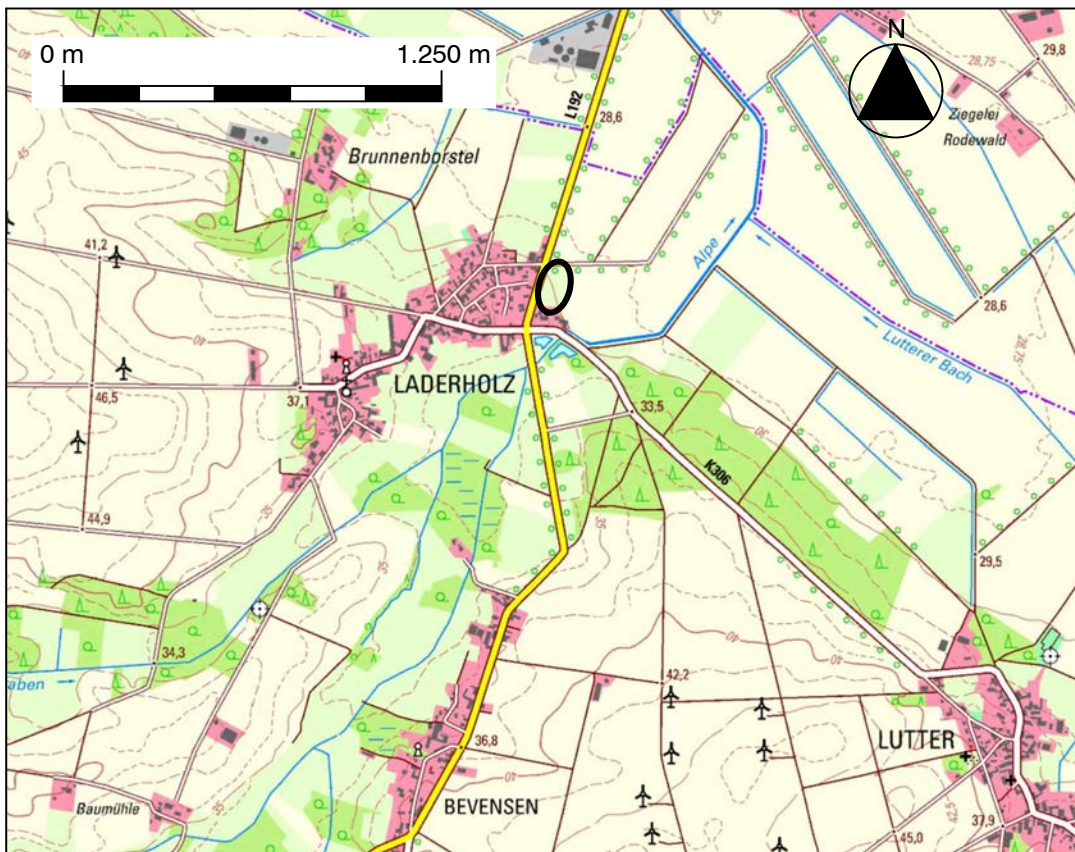
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Laderholz



Bebauungsplan Nr. 487 "Östlich der Laderholzer Straße" 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 August 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

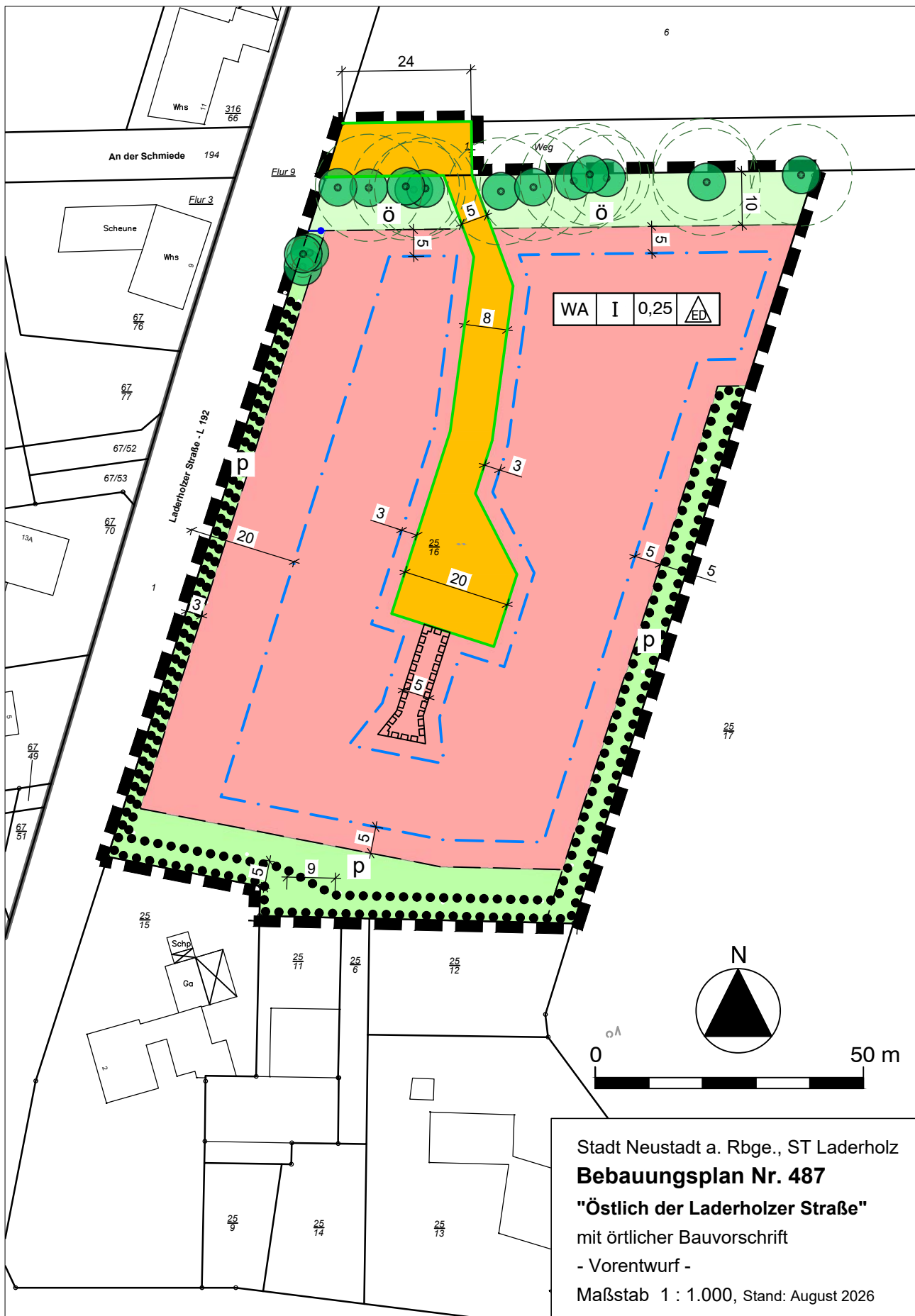
Dipl.-Ing. Irmgard Peters

Stiftstraße 12

30159 Hannover

Tel. 0511/51949785

i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,25

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

I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Einzel- und Doppelhäuser



Baugrenze

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Grünflächen, ö - öffentlich, p - privat
Vgl. §§ 2 und 3 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

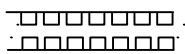


Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Sonstiger Planinhalt (ohne Festsetzungscharakter)



Kronentraufbereich

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

§ 2

öffentliche Grünfläche, Kronentraufbereich, Saumstreifen

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

§ 3

private Grünfläche, Gehölzstreifen, Erhaltungsbindung

Innerhalb der „privaten Grünfläche“ sind keine Eingriffe in den Boden zulässig. Die Grünflächen sind einschließlich der dort mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölzbestände (Strauchwerk/ Buschwerk, Bäume) dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Bei Abgang sind die Gehölze durch standortheimische Arten zu ersetzen. Die vorhandene Bepflanzung darf durch Gehölze standortheimischer Arten ergänzt werden.

Artenliste Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Trauben- Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Sorbus aucuparia (Eberesche).

Artenliste Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Gemeine Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euyonimus europaeus (Pfaffenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Salix caprea (Sal-Weide), Salix cinerea (Grau-Weide).

§ 4

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

1. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nach den Regelungen der ZTVBaumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgender Ausgaben dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartig zu ersetzen. Dabei sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Bäume gebietseigener Herkunft (Vorkommensgebiet 1: Norddeutsches Tiefland) zu verwenden.
2. Im Fall von Baumaßnahmen sind zu erhaltende Bäume durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Beschädigungen zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

3. 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, wie in Absatz ein beschrieben.

§ 5

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte „mit Geh-, und 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.

§ 6

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 engobierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Abweichend von Abs. 2 können ausnahmsweise begrünte Dächer zugelassen werden.

§ 3 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen 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)

§ 4 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).

§ 5 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

Bauzeitenregelung

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). 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. Ggf. sind Vergrämnungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen.

Baumschutzmaßnahmen

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Eichen südlich der Erschließungsstraße ist vor Beginn des Straßenbaus mit zeitlichem Vorlauf von einem Jahr eine Suchschachtung durchzuführen, um ggf. erforderliche Wurzelschutzmaßnahmen sachgerecht planen und durchführen zu können. Je nach Befund sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, R SBB (Ausgabe 2023) zu ergreifen. Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen sind von einem sachverständigen Baumgutachter zu begleiten.

Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und anderen streng geschützten Arten (z.B. holzbewohnende Käfer) sind die Bäume, deren Fällung nicht zu vermeiden ist, vor Fällung auf Besatz und Quartierpotenzial von einer qualifizierten Fachkraft zu kontrollieren. Bei Befund und Quartierpotential ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge. abzustimmen.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 487 „Östlich der Laderholzer Straße“ 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 des Bebauungsplans unterrichtet, mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister