PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBI. S. 70), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland" bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

> Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister

gez. U. Sternbeck L.S.

VERFAHRENSVERMERKE

Neustadt a. Rbge., den 06.08.2019

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland" beschlosser Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. LGLN

Planunterlage

Neustadt a. Rbge., den 01.08.2019

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt a. Rbge, Flur 23 Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand September 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

gez. Hermes Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland" wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet. Celle, den 26.07.2019

> gez. S. Strohmeier Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 04.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 16.01.2018 bis einschließlich 30.01.2018 durchgeführt.

Gemäß § 4 (1) BauGB fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.01.2018 statt.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.11.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung penauungsplanes Nr. 170 "wesulch Heidland" und der Begrundung zugestimmt und seine offentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland" und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2
BauGB vom 30.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 öffentlich ausgelegen.
Im gleichen zu Schreiben vom 28.01.2019 etc." Belange mit Schreiben vom 28.01.2019 statt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland" in seiner Sitzung am 04.07.2019 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat an dieser Beschlussfassung

Neustadt a. Rbge., den 06.08.2019

Neustadt a. Rbge., den 30.08.2019

gez. U. Sternbeck

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am 12.08.2019 rechtsverbindlich geworden.

gez. U. Sternbeck

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 170 "Westlich Heidland" sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge. Der Bürgermeister

WESENTLICHE RECHTSGRUNDLAGEN

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI.I S. 1057) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBI. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBI. I S. 706) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBI. I S. 432)

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und die unter Punkt 8 definierten Bereiche (Ausgleichsflächen).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im WA-2 sind folgende, gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig: - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Im WA-1 und WA-2 sind die folgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe,

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überschreitung der max. Grundflächenzahl
Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird ausgeschlossen

Höhe baulicher Anlagen Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) darf max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von der das jeweilige Grund-Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH max.) und Firsthöhe (FH max.) darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden, die Firsthöhe als oberer Abschluss des Gebäudes. Bezugspunkt für die max. Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

Zurückgesetzte Staffelgeschosse sind bis zu der festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrten Im allgemeinen Wohngebiet WA-1 und WA-2 sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück, ab 3 Wohneinheiten je Grundstück auf max. zwei Zufahrten zu beschränken. Die Breite einer Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten.

Versorgungsanlagen Gem. § 14 (2) BauNVO sind die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt auch für Anlagen für erneuerbare Energien, sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Grünfläche G 1 "Mähwiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grünfläche G 1 ist aus dem artenarmen Intensivgrünland ein mesophiles Grünland zu entwickeln (Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 20 BauGB).
Hierzu ist die Fläche zunächst in den ersten 3 Jahren durch eine 2-schürige Mahd und Entfernung des Mähgutes auszuhagern. Nach der 3-jährigen Herstellungspflege ist das Grünland mindestens einmal und maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist immer von der Fläche zu entfernen. Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Das Grünland ist von innen nach außen zu mähen oder von der einen Seite zur anderen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung sind untersagt. Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ausnahmsweise ist in Notfällen die Landung eines Rettungshubschraubers zulässig. Das Befahren der Fläche mit motorisierten Fahrzeugen (außer im Rahmen der Pflegemaßnahmen und im Notfall für Rettungsfahrzeuge) ist untersagt. Veränderungen der Bodengestalt und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig. Ist nach der 3-jährigen Herstellungspflege keine ausreichende Tendenz in Richtung der Maßnahmenziele zu erkennen, ist ggf. in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Aufwertung des Artenspektrums durch z. B. einen naturraumtreuen Mähgut-Übertrag oder Druschgut-Übertrag auf die Fläche vorzunehmen.

4.2 Grünfläche G 2 "Regenrückhaltebecken" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und 25a BauGB)

Innerhalb der Grünfläche G 2 ist eine Anlage für die Regenwasserrückhaltung und -versickerung zulässig. Das Regenrückhaltbecken ist soweit möglich in naturnaher Bauweise zu errichten. Die Begrenzungen des Beckens haben in geschwungener Form zu verlaufen. Die Böschungen sind naturnah, d.h. heißt mit wechselnder Böschungsneigung und geschwungenen Böschungsverlauf zu modellieren. Die Böschungsneigungen müssen flach sein. Die Böschung hat eine Neigung zwischen 1:3 und 1:10 aufzuweisen. Oberhalb der Böschungskanten sind Gruppen von je 3 Schwarzerlen anzupflanzen (verpflanzte Heister, mind. 2 m Höhe, Abstand der Heister untereinander: 1 m, Abstand der Gruppen zueinander: 6 m). Ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen am Becken ist von Bepflanzung freizuhalten.

Im direkten Uferbereich ist der nährstoffarme Unterboden zu belassen und nicht durch Oberboden zu bedecken. Die Böschungen sowie der an die Böschungen angrenzende Uferbereich sind mit standortangepassten Regio-Saatgutmischungen der Herkunftsregion Nordwestdeutsches Tiefland anzusäen.

Es sind unterschiedliche Wassertiefen anzulegen und der Ablauf so hoch zulegen, dass i. d. R. auch bis August eines Jahres eine Restwasserhöhe von etwa 30 cm auf mind. 200 m² Becken verbleibt.

4.3 Grünfläche G3, Grünverbindung und Kinderspielplatz" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5, 25a und 25b BauGB)

Die Grünfläche G3 ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und in der Ost-West-Achse ist eine lineare Leitstruktur für Fledermäuse mit 6standortheimischen hochstämmigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 zu pflanzen oder aus dem Bestand heraus zu erhalten. Drei hochstämmige Winterlinden (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) sind zudem in der Grünfläche G3 als Solitäre neu anzupflanzen. Insgesamt sind mind. 8 Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume zu ersetzen.

Innerhalb der Grünfläche sind ein integrierter Kinderspielplatz mit einer Größe von max. 500 qm Fläche sowie eine Wegeverbindung zulässig. In diesem Bereich ist ein weiterer standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) als Solitär neu anzupflanzen, zu pflegen ind bei Abgang zu ersetzen. Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung zu verwenden.

4.4 Grünfläche G4 "Grünverbindung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

In der Grünfläche G4 ist die beidseitig des Fuß- und Radweges vorhandene Baum-Strauchhecke zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Gehölze gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9zu ersetzen. Die Pflege hat spätestens alle 5 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der überkronenden Bäume zu erfolgen. Die überkronenden Bäume sind bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen. Zwei standortheimische hochstämmige Laubbäume (mit Stammumfang von mind. 16-18 cm) sind zudem in der Grünfläche G 4 als Solitäre neu anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für eine Wegebeleuchtung sind Lampentypen zu verwenden, deren Lichtkegel ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet ist. Es sind insektenverträgliche Leuchtmittel mit niedriger Lichtintensität, größerer Wellenlänge und geringer Wärmeerzeugung zu verwenden.

G 2

RRB

G1

4.5 Grünfläche G5 "Gehölzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der Grünfläche G5 ist die vorhandene standortheimische Heckenstruktur mit Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Die Pflege hat spätestens alle 5 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der hochstämmigen Bäume in einem Abstand von mind. 6 m von Baum zu Baum zu erfolgen. Die standortheimischen hochstämmigen Bäume in der Hecke sind bei Abgang durch standortheimische hochstämmige Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9(Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen.

4.6 Grünfläche G 6 "Strauchhecke" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf der Grünfläche G 6 sind die vorhandenen Pioniergehölze (im Wesentlichen Pappeln) zu entfernen und durch standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 zu ersetzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

5. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im WA-2* ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Bolzplatz zu errichten. Die erforderliche Länge beträgt 15 m, von denen 13 m auf der Westseite des Grundstücks und 2 m auf der Nordseite des Grundstücks zu errichten sind (die Lage der Lärmschutzwand ist in der Begründung in Kap. 6. "Schalltechnische Vorgaben" verdeutlicht). Die Lärmschutzwand hat ein Flächengewicht von mind. 15 kg/m² sowie eine fugendichte Fügung einzelner Bauteile untereinander sowie einen Anschluss an das Erdreich aufzuweisen. An der West- und Nordfassade sind im WA-2* zu öffnende Fenster oder ins Freie führende Türen von Aufenthaltsräumen ab dem 1. Obergeschoss ausgeschlossen.

6.Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 6.1 Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Je Grundstück ist mindestens 1standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 oder ein hochstämmiger Obstbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke aus standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang

Die Pflanzmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sind spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

Die "Planstraße A" ist als Allee auszubilden. Beidseitig der Straße ist angepasst an die örtlichen Gegebenheiten je 15-20 lfm 1 Straßenbaum gemäß GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die der Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

7. Zu erhaltende Einzelbäume(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.2 Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. In begründeten Fällen ist eine Fällung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit oder die Vereinbarkeit mit Nutzungen (z. B. Kinderspielplatz) zulässig. Bei Abgang oder Fällung ist der Baum als standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste unter Pkt. 9 mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

8. Baumpflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Alle Bäume, die zu erhalten oder zu pflanzen und dann zu erhalten sind, sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.
Zudem ist im Baustellenbereich ein Schutz der Bäume mit Erhaltungsbindung entsprechend der Regelungen der genannten ZTV-Baumpflege sicherzustellen.

9. Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

Bei Pflanzmaßnahmen von Gehölzen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind standortheimische Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.

Acer campestre / Feld-Ahorn Acer platanoides / Spitz-Ahorn Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn Alnus glutinosa / Schwarz-Erle Betula pubescens / Moor-Birke Betula pendula / Hänge-Birke Carpinus betulus / Hainbuche

Fagus sylvatica / Rotbuche Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche Malus sylvestris / Holz-Apfel Prunus avium / Vogelkirsche Prunus padus / Echte Traubenkirsche

Populus tremula / Zitter-Pappel Quercus petraea / Trauben-Eiche Quercus robur / Stiel-Eiche Salix alba / Silber-Weide Sorbus aucuparia / Eberesche Tilia cordata / Winter-Linde Tilia platyphyllos / Sommer-Linde Ulmus glabra / Berg-Ulme

Ulmus laevis / Flatter-Ulme

Ulmus minor / Feld-Ulme

WA-1

FH = 10,0 m

WA-2

0,8 0,4 o II

TH = 6,0 n

|FH = 10,0 m

0 11

TH = 6,0 m FH = 10,0 m max

Corylus avellana / Haselnuss Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn Crataegus monagyna /Eingriffliger Weißdorn Euonymus europaeus / Gewöhnliches Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche Prunus spinosa / Schlehe Rosa canina / Hunds-Rose Rhamnus cartharticus / Purgier-Kreuzdorn Salix auratia / Ohr-Weide Salix caprea / Sal-Weide Salix cinerea / Grau-Weide Salix viminalis / Korb-Weide *Sambucus niara /* Schwarzer Holunde Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

10. Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Südlich des Evenser Moores hat in der Gemarkung Wulfelade(Flur 3) auf den vollständigen Flurstücken Nr.147/5 und 147/6(= 18.664 m²)und auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 148/2 auf einer anteiligen Fläche von 2.648 m²eine dauerhafte Umwandlung von Acker in eine artenreiche Mähwiese stattzufinden.

Dazu hat auf der Fläche eine Ansaat mit einer autochthonen Wildkraut-Gräser-Saatgutmischung "Feuchtwiese" (Herkunft: niedersächsisches Tiefland) zu erfolgen. Die Wiese ist jährlich unter den u. g. Voraussetzungen zu Am westlichen und südlichen Rand ist die Fläche mit einem 10 m breiten Brachestreifen einzufassen. Die Grenze zwischen dem Brachestreifen und der Grünlandnutzung ist alle 50 m mit Eichenspaltpfählen zu markieren. Das bestehende Feldgehölz im Flurstück 147/6ist zu erhalten (200 gm).

0,8 0,4

TH = 9,5 n

FH = 11,0 m

TH = 10,0 m

FH = 14.5 m



(Que le Luftbild: Bilder © 2018 DigitalG obe, Kartencaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google, abgerufen am 17.09.2018)

Folgende Bewirtschaftungsvorgaben sind einzuhalten:
- In den ersten 5 Jahren 2-3-schürige Mahd, ab dem 6. Jahr 1-2-schürige Mahd
- Das Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen.

- Verzicht auf Pflegeumbruch sowie Nachsaaten, - zeitliche Bewirtschaftungseinschränkungen, Mahd im Flachland erst ab dem 30.06. eines Jahres, - Pflege der 10-Meter-Brachestreifen durch jährlich 1-malige Mahd und Abtransport des Mähgutes jeweils im

Die Maßnahmen sind in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

1. Geltungsbereich (§ 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170, Westlich

2. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Die Dachneigung der Hauptdachfläche darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Dachfläche hat bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss mind. 30 und max. 48 Grad und bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen mind. 22 und max. 48 Grad zu betragen. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Anzahl der Geschosse zulässig, wenn sie mind. 20 Grad Neigung aufweisen.
Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht)der einzelnen eweiligen Hauptdachfläche überschreitet

Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche haben eine Dachneigung mind. 16 und max. 48 Grad aufzuweisen. Begrünte Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen unabhängig von ihrer Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

2.2 Dachfarbe und -material

Als Materialien für die Dacheindeckung der Gebäude mit mehr als 30 qm Grundfläche sind nur begrünte Dächer sowie Dachziegel oder -steine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne

2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, rot bis braun: RAL

grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

Von den Vorschriften ausgenommen sind Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen. Sonnenkollektoren/Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

3. Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

Einfriedungen an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen und/oder Zäune zulässig.
Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler sind hiervon ausgenommen.
Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).

4. Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt nach § 80 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet

HINWEISE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf

WA-2

0,8 0,4

0 11

TH = 6,0 n

FH = 10,0 m

(0,8) 0,4

 $TH = 9.5 \, \text{m}$

TH = 10,0 r FH = 14,5 m

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Heeresflugplatzes Wunstorf. Das Aufstellen von z.B. Baukränen ist beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (Email: LufABw1d@bundeswehr.org) zu beantragen.

TH = 6,0 i

FH = 10.0 r



- Verzicht auf Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln, - Verzicht auf jegliche Düngung in den ersten 5 Jahren, - ab dem 6. Jahr Erhaltungsdüngung mit Festmist möglich (Verzicht auf chemisch-synthetische N-Düngung und

- Verzicht auf Bodenbearbeitung zwischen dem 01.03. und 30.06. eines Jahres.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachneigung, -farbe und -materia

Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter und Tanks sind mit einer sichtundurchlässigen Einfriedung oder Hecke von mindestens 1,40 m Höhe zu versehen.

Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerung das Kellergeschoss als "Weiße Wanne" zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden

2. Gewässer III. Ordnung

Für die Einleitung in ein Gewässer III. Ordnung aus dem Regenrückhaltebecken ist eine Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Einleitmenge ist auf 2 l/(s*ha) zu drosseln. Sollte das RRB Grundwasseranschluss haben, ist auch hier eine Plangenehmigung erforderlich.

PLANUNTERLAGE

Bauwerk, topografisch erfasst

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)

Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

s. textliche Festsetzung Nr. 5

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSEREBSEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem

UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse zwingend

Traufhöhe als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß

Straßenverkehrsflächen

öffentlicher Fuß- u. Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

öffentliche Parkfläche

privater Wohnweg

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Erneuerbare Energien

Kraft-Wärme-Kopplung

öffentliche Grünflächen

"Regenrückhaltebecken'

"Grünverbindung

"Gehölzstreifen"

"Strauchhecke

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksnummer

"Grünverbindung + Kinderspielplatz'

". PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAF

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zweckbestimmung: (s. textliche Festsetzung)

offene Bauweise

Allgemeines Wohngebiet (s. textliche Festsetzung Nr. 1 und 3)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

TH = 6,0 m

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Zweckbestimmung

F+R

6. GRÜNFLÄCHEN

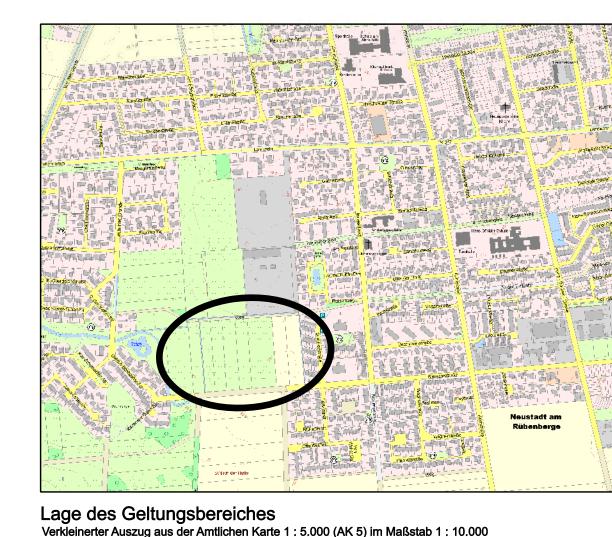
G 4

000000

00000

8. SONSTIGE PLANZEICHEN





Stadt Neustadt a. Rbge. **Region Hannover**

Bebauungsplan Nr. 170 "Westlich Heidland", Kernstadt

Rechtsplan

Satzung



Stand: 05.04.201 Maßstab 1: 1.000 (im Original) Verfahren: § 10 BauGB