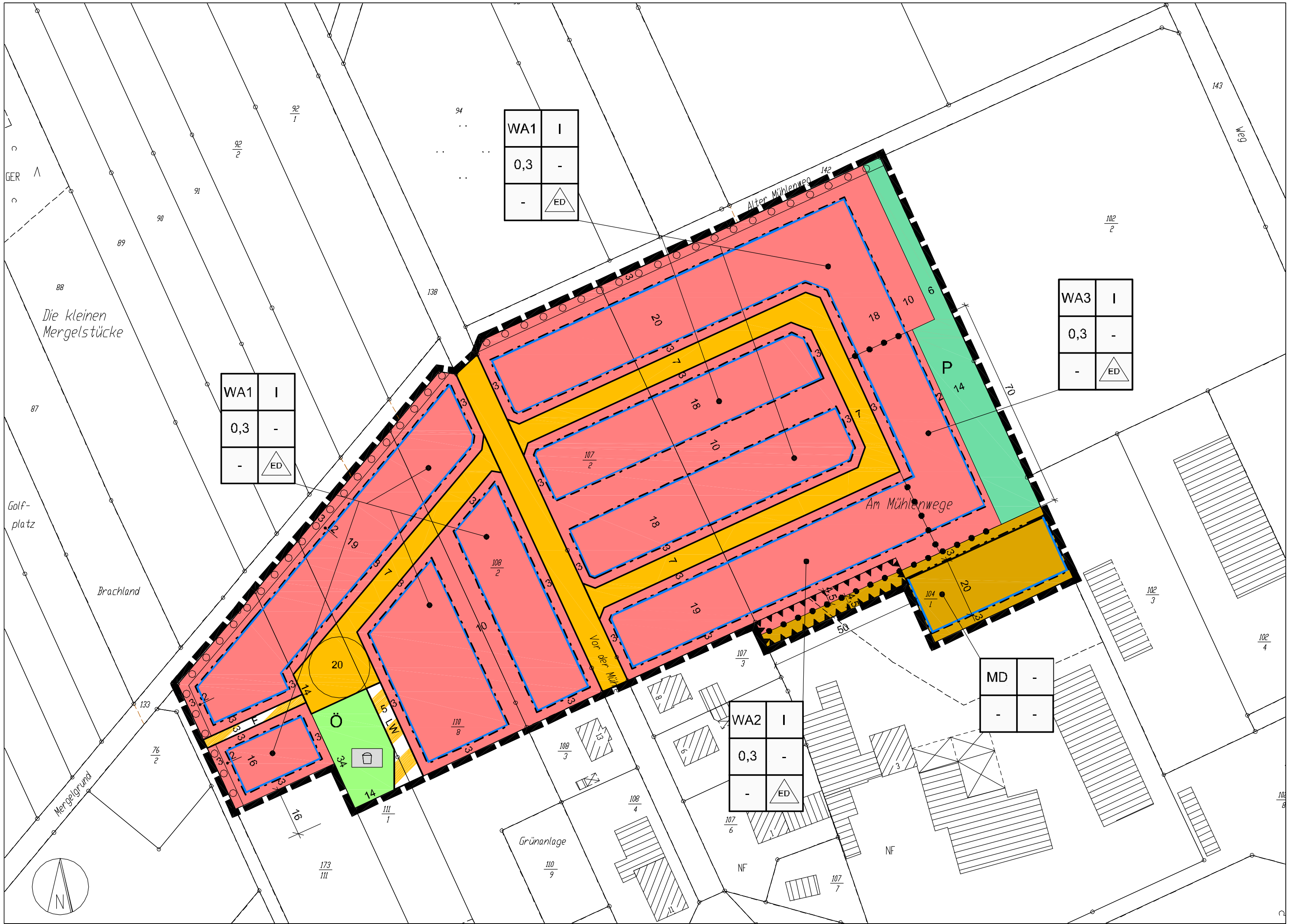




Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge diesen Bebauungsplan Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2007 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Neustadt a. Rbgbe., den 30.03.2009

gez. Sternbeck
.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2007 ersichtlich bekanntgemacht worden.

Neustadt a. Rbgbe., den 30.03.2009

gez. Sternbeck
.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Az.: L4-8/2006
Gemarkung: Mardorf
Flur: 16, Maßstab: 1:1000
bereitgestellt durch: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover-Kreisverwaltungsregion Hannover
Die Verwertung der Kartengrundlage für nichtelgige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2006).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt, den 26.03.2009

gez. Hermes
.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro REINOLD
Krankenöhger Straße 12 - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 18.03.2009

gez. Reinold
.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.05.2008 ersichtlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 27.05.2008 bis 27.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbgbe., den 30.03.2009

gez. Sternbeck
.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung aller während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.10.2008 als Sitzung (§ 10 BauGB) beschlossen.
Die Begründung und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbgbe., den 30.03.2009

gez. Sternbeck
.....
Bürgermeister

Planzecherklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA 1/2 Allgemeines Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen)

MD Dorfgebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

B Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

S Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

F Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Fußweg

LW Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

G Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

P Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland"

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

B Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

--- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand-wall))

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) **Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3)**, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-1, WA-2 und WA-3 Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

(2) **Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im WA-2 Gebiet**, (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Innerhalb des WA-2 Gebietes sind die baulichen Nutzungen gem. (1) erst zulässig, wenn die innerhalb des Dorfgebietes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall mit einer Höhe von mind. 3 m- entsprechend 55 m üNN) und entlang der festgesetzten Baulinie eine Halle mit einer durchgehend geschlossenen Wand mit einer Höhe von ebenfalls mind. 5 m hergestellt sind. Maßgebender Zeitpunkt für die Herstellung der Halle innerhalb des MD-Gebietes ist die baurechtliche Abnahme der Halle.
- Bis zur Herstellung der unter 1 genannten Bedingungen wird für den räumlichen Geltungsbereich des WA-2 Gebietes eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt.
- Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im WA-3 Gebiet**, (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Innerhalb des WA-3 Gebietes sind die baulichen Nutzungen gem. (1) erst zulässig, wenn
 - die innerhalb des Dorfgebietes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall mit einer Höhe von mind. 3 m- entsprechend 55 m üNN) und entlang der festgesetzten Baulinie eine Halle mit einer durchgehend geschlossenen Wand mit einer Höhe von ebenfalls mind. 5 m hergestellt sind. Maßgebender Zeitpunkt für die Herstellung der Halle innerhalb des MD-Gebietes ist die baurechtliche Abnahme der Halle.
 - die Erweiterung des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 221) in Form der Festsetzung flächenbezogene Schall-Leistungspegel (eingeschränktes Gewerbegebiet) rechtsverbindlich geworden ist. Maßgebender Zeitpunkt ist das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221.
- Bis zur Herstellung der unter a) und b) genannten Bedingungen wird für den räumlichen Geltungsbereich des WA-3 Gebietes eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt.
- Dorfgebiet (MD)**, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden
- Sonstige Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen.

§ 2 **Festsetzungen zum Immissionsschutz im Dorfgebiet** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten (Geruch und Lärm) zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und dem südlich angrenzend bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung sind Nutzungseinschränkungen und bauliche Maßnahmen erforderlich:

- Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist ein mind. 3 m hoher Wall (55 m üNN) zum Schutz vor Geruchsimmissionen aus dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb herzustellen. Die Begründung des Walles reicht sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Gehölzwall siehe Anlage 1 zur Begründung). Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die gewachsene Erdoberfläche mit einer Höhe von 52 m üNN.
- Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes ist Tierhaltung nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes ist die zu errichtende bauliche Anlage im Sinne einer landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Halle (vergl. § 1 Abs. 2 a dieser Festsetzungen) unmittelbar an den westlich von ihr zu erstellenden Lärmschutzwand und bis zur östlich angrenzenden Grundstücksgrenze (Flst. 102/3) zu errichten. An der westlichen, nördlichen und östlichen Wand sind Öffnungen unzulässig. Die Mindestdicke der Wand, die dem WA-Gebiet zugewandt ist (westliche und nördliche Wandfläche), muss 10 Kg/m² aufweisen.

§ 3 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Heister mit einer Höhe von mind. 1,50 m und Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu verwenden. Die entsprechenden Arten der Sträucher und Bäume im o. g. Sinn sind der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen in Anlage 1 der Begründung des B-Planes zu entnehmen. Die Pflanzen sind versetzt mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen.

§ 4 **Überschreitung der Grundflächenzahl**, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

§ 5 **Höhe der baulichen Anlagen im Dorfgebiet** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlage im Dorfgebiet (MD) muss mindestens 5 m betragen. Die Höhe der baulichen Anlage im Dorfgebiet (MD) darf maximal 8 m betragen. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche mit einer Höhe von 52 m üNN.

§ 6 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist das auf den befestigten, privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,5 m je 100 qm versiegelte Fläche betragen.

§ 7 **Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"**

Der festgesetzte Fuß- und Radweg ist mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen (z.B. wassergebundene Decke).

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, gem. §§ 56 u. 98 BauO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle".

§ 2 Außenwände

- Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verlegung oder orisblöckigem Holzfachwerk in Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben).
- Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 m² können von außen sichtbar in Holz im Farbton braun (in Anwendung des RAL-Farbmuster mit den Bezeichnungen RAL 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8014, 8016 u. 8024) oder Naturbelassen gestaltet werden.

Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o.g. Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (Laubgrün) gestrichen werden.

- Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mind. bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gem. § 2 (1) zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen in anderen Materialien in dem in § 2 (1) genannten Farbrahmen zulässig. Das Verhältnis zwischen der Höhe des Mauerwerks zu der Höhe der o.g. Verkleidungen muss mind. 3 zu 2 betragen.

- Holzverkleidungen mit farbliefer Oberflächenbehandlung gem. dem in § 2 (1) aufgeführten Farbrahmen bzw. Imprägnieransätze in braunen oder naturfarbenen Farbtönen sind bei landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerbliche Gebäude am gesamten Baukörper zulässig. Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebelbereich zulässig.

§ 3 Dachform, -neigung und -eindeckung

- Als Dachform für Hauptbaukörper sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind unzulässig.
- Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 40° - 60° betragen, bei Wirtschaftsgebäuden und Nebenanlagen 15° - 48°.
- Als Dachdeckung für Hauptbaukörper sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind auch andere Materialien in den v.g. Farbtönen (z.B. Metallprofile) zulässig.

§ 4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird auf 0,50 m begrenzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert. Als Bezugspunkt wird die Mittellinie der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert, über die die verkettete Erschließung des Baudgrundstücks erfolgt, gemessen jeweils in der Mitte der baulichen Anlage.

§ 5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur lebende Hecken und verkal oder horizontal gegliederte Holzzaune mit oder ohne Mauerpfeiler aus roten bis rot-braunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL - Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) und Natursteinen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von max. 1 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

§ 6 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.
- Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziergelmarmen u.ä. nicht verdecken, so dass sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.
- Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einseitige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Bei mehrseitigen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein.
- Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.
- Atrappen, Spannbänder und Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden.
- Für Werbeanlagen sind die Farben

- leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - graualluminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - leuchthellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
 - Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
- unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBOuO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise:

- Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.1.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.4.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.
- Archäologische Denkmalpflege
In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.
Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Untere Denkmalschutzbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung durchgeführt werden kann. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

- Überschreitungen der Orientierungswerte durch Lärm
Im südöstlichen Bereich des WA-2-Gebietes können zur Tages- und zur Nachtzeit im Außenwohnbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 2 dB(A) aus dem angrenzenden Gewerbegebiet auftreten.

- Private Grünfläche "Gartenland"
Auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" können Schall und Gerüche einwirken. Sie ist daher für eine dauerhafte Freizeinutzung nicht geeignet.
- Externer Ausgleich - (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Städtebaulicher Vertrag (gem. § 11 BauGB)

- Für die externe Kompensation sind auf dem Flst. 64, Flur 13, Gemarkung Rehburg und auf dem Flst. 118/49, Flur 2, Gemarkung Mardorf, nach Maßgabe des Abs. 2 und 3, mind. 71.018 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell der vom MSVKS NRW und MNLV NRW (2001) herausgegebenen "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinheitlichtes Verfahren") auszugleichen. Das in Kap. 2.3.4 des Umweltberichts enthaltene Maßnahmenkonzept und die Ausführungen des städtebaulichen Vertrages sind bei der Durchführung zu berücksichtigen.

- Die Ackerflächen sind zu artenreichen Ackerbrachen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen alle 2 Jahre, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zu max. 1/2 zu mähen (d.h. nach 2 Jahren die erste Hälfte, im 4. Jahr die andere Hälfte), das Mähgut ist abzufahren. Die Flächen sind in der übrigen Zeit der natürlichen Entwicklung zu überlassen. In Absänden von 8 Jahren ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, der Umbruch jeweils der Hälfte der Fläche anstelle der Mahd zulässig (d.h. nach 8 Jahren die erste Hälfte, nach 16 Jahren die 2. Hälfte). Der Einsatz von Düngen- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind auf dem Flst. 118/49, Flur 2, Gemarkung Mardorf, auch andere Maßnahmen zulässig.

- Die in Abs. 1 und genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem B-Plan Nr. 224 "Vor der Mühle" zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt abgeschlossen wird, definiert und gesichert.

Bauleitplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 224 "Vor der Mühle"

ST Mardorf

einschl. örtlicher Bauvorschriften

- Abschrift -

Maßstab: 1 : 1.000

