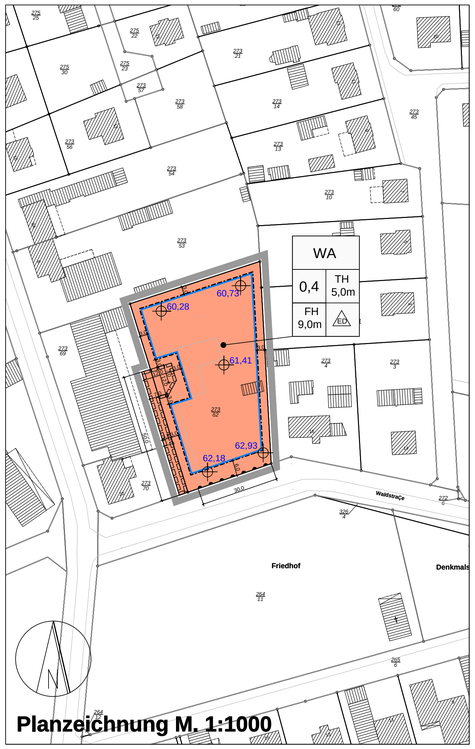


Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

TH 5,0m — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugsebene gem. textl. Festsetzung (§ 16 u. 18 BauNVO)

FH 9,0m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugsebene gem. textl. Festsetzung (§ 16 u. 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

62,18 — Bezugspunkt in Metern (Normalhöhennull) zur Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen in Verbindung mit textlicher Festsetzung Ziffer 2 (§ 18 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 BauNVO)

1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Im WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen und therapeutische und psychiatrische Einrichtungen in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

§ 2 Trauf- und Firsthöhen (§ 16 und § 18 BauNVO)

1 Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Trauf- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.

2 Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

3 First ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

4 Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gelten nur für die Hauptdachflächen der jeweiligen Gebäude.

5 Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen über Normalhöhennull (NHN) und zwar immer die Höhe über NHN, die der baulichen Anlage am nächsten liegt.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

§ 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb eines 6 m breiten Streifens parallel zur südlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets sind Stellplätze und Garagen i. S. v. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Zufahrt innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.

§ 5 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Den Versickerungsanlagen dürfen Gartenteiche oder Zisternen vorgeschaltet werden. Die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Maßgeblich ist die jeweils erforderliche Entwässerungsgenehmigung. Die Errichtung eines Wasserspeichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

§ 6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur verkehrlichen und sonstigen Erschließung der Grundstücke im Plangebiet fest. Ein Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.

§ 7 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Privatgrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder Obstbaum (Stammumfang 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Laubbaumarten siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind binnen eines Jahres nach Baubeginn durchzuführen.

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec. als Hochstamm	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Sowie die jeweiligen Sorten der Baumarten (keine Kugel- oder Säulenformen)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des Gebäudes vorzunehmen.

§ 8 Regelungen zu Schottergärten (§ 84 Abs. 3 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind nach § 84 Abs. 3 NBauO auch i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB mit Ausnahme von zulässigen anderen Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Freisitze, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.
Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets bestehen verschiedene Großbäume. Bei den Erschließungsarbeiten und den Baumaßnahmen im Plangebiet ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung dieser Bäume beispielsweise durch Grundwasserabsenkung oder Beschädigungen der Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiche vermieden wird. Es sind deshalb ggf. Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LPH4 vorzusehen.

5 Hinweise zum Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

6 Technische Regelwerke

Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser Bauleitplanung treten in dessen Geltungsbereich die bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplans außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, 1. Änderung ersetzt.

8 Hinweis der Landwirtschaftskammer

Das Plangebiet grenzt an ein Dorfgebiet. Es wird auf mögliche Emissionen aufgrund des landwirtschaftlichen Verkehrs und landwirtschaftlicher Tätigkeiten hingewiesen. Diese Emissionen sind dort ortsüblich und daher auch am Wochenende bzw. zu Tages- und Nachtzeiten hinzunehmen.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (Nds. GVBl. S. 64), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den **Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Schneeren,** bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 19.Mai 2021

L. S. gez. D. Herbst
.....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANUNG UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTES (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planunterlagen

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1 : 1000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 23.03.2020) 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.

Vermessungsbüro (*Hermes und Ansorge (ÖbVI), Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt a. Rbge.*)

Neustadt a. Rbge., den 17.05.2021

L. S. gez. Hermes
.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Schneeren,** mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER – Falkenweg 16 – 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, den 19.04.2021

gez. Flaspöhler
.....
Der Planverfasser
Dipl.-Ing Peter Flaspöhler
Architekt & Stadtplaner

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 10.08.2020 die Aufstellung des **Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Schneeren,** mit Begründung beschlossen, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2020 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung – Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Unterrichtung und öffentliche Auslegung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit dem § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.09.2020 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung – Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgte vom 02.10.2020 bis einschließlich 09.10.2020.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.10.2020 bis einschl. 12.11.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.09.2020 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 12.11.2020 beteiligt.

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.03.201 dem geänderten Entwurf des **Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Schneeren,** und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange vom 02.03.2021 bis einschl. 16.03.2021 eingeholt worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den **Bebauungsplan Nr. 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, beschleunigte 1. Änderung, Stadtteil Schneeren,** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat an der Beschlussfassung gem. § 9 Abs. 8 BauGB teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 19. Mai 2021

L. S. gez. D. Herbst
.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26. Mai.2021 ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung – Leine-Zeitung bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 26. Mai 2021 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 27.05.2021

Der Bürgermeister
im Auftrag

L. S. gez. H. Zerr
.....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel in der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

Der Bürgermeister
im Auftrag

.....

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2 Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteiles Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge vom 19. März 2001.

3 Archäologische Hinweise

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten und Bodeneingriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

4 Hinweise zum Artenschutz und Baumschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig von Bebauungsplänen und Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere §44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z. B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Baumaßnahmen sollte dringend auf Vorkommen streng geschützter Arten in den umliegenden Gebäuden geachtet werden.

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.
Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

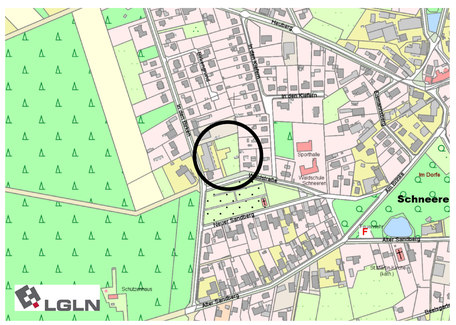
NEUSTADT AM RÜBENBERGE

L. S.

Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan 312 Teilgeltungsbereich A „Dorfgebiet Schneeren“, 1. Änderung
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

A B S C H R I F T



Übersichtsplan
Kartengrundlage AK5

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de