

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Eilvese, Flur 2,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04/2021).
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 a. Rbge., den 24.06.2022

gez. Hermes Siegel
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffent. Best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 373C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung
dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2022 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.08.2021 die Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.08.2021 in der Hannoverschen Allgemeinen
Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.08.2021 ortsüblich
bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 24.08.2021 bis einschließlich 07.09.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
erfolgte mit Schreiben vom 13.08.2021 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 24.09.2021.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.01.2022 dem Entwurf des
Bebauungsplans Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung
dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2022 in der Hannoverschen Allgemeinen
Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die
Begründung dazu haben von Freitag, den 18.02.2022 bis einschließlich Montag, den 21.03.2022 gem. § 3
Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.2022 gem. § 4
Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan
Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung 14.07.2022 als Satzung
(§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem
Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der
höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 01.8.2022

Siegel Der Bürgermeister
gez. Dominic Herbst

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11. AUG. 2022 im Gemeinsamen Amtsblatt
für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 31 bekannt gemacht, dass der
Bebauungsplan Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 11. AUG. 2022 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 11. AUG. 2022

Siegel Der Bürgermeister
i.A. gez. Meike Kull

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter
Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des
Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des
Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 373C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt" mit
örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Höhenlage der Gebäude

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden (FFB) und die festgesetzte Traufhöhe (TH) dürfen, bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (in m über NHN), im Mittel nicht überschritten werden.
- Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
- Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
- Bei Flachdächern im WA* gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Bei zurückgesetzten Staffelgeschossen mit Dachterrassen darf die notwendige Brüstung die Traufhöhe um max. 0,90 m überschreiten.

§ 2 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 Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 3 Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA und WA*) festgesetzten Flächen sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

- Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbau zu der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

Obstgehölze	Wildobst: Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis)	
Äpfel:	Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.	
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charnaux, Pastorenbirne.	
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.	
Laubbäume	Acer campestre Betula pendula Carpinus betulus Quercus petraea Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata Tilia platyphyllos Ulmus glabra	Feld-Ahorn Hänge-Birke Hainbuche Traubeneiche Stiel-Eiche Eberesche Winter-Linde Sommer-Linde Berg-Ulme

- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflanze der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Diese Regelung gilt auch für § 5.

§ 4 Anpflanzung eines Baumes

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum „Anpflanzen eines Baumes“ sind Bäume aus der Liste der GALK (Gartenamtsleiterkonferenz) zu verwenden, die dort als geeignet oder gut geeignet eingestuft wurden (hochstämmige Laubbäume 2. und 3. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm).

Abweichungen können von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume 2. und 3. Ordnung nicht verändert wird.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
- Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA und WA*) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenanbauten/-elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 2 Dächer

- Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017



- Abweichend von Abs. 1 und 2 können im WA* Flachdächer zugelassen werden, wenn sie extensiv begrünt sind.

§ 3 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 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

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 80 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

- Externe Kompensation**
Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 2.177 m² großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese, eine bisherige Ackerfläche als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt.
- Artenschutz**
Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von im Minimum 3.000 m² Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln.
Der Brachestreifen ist als sich selbst begründende Fläche zu entwickeln, keine Bewirtschaftung, kein chem. Pflanzenschutz, keine Düngung. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei Vergrasung der Flächen sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Jährlich ist zwischen dem 15.08. und 28.02. eine Mahd mit Abtransport des Mähguts von der Fläche durchzuführen.
Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage, Entwicklung und Pflege des Brachestreifens siehe Teil VI der Begründung; Umweltbericht.
Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) ist aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. 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 einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.
- DIN-Vorschriften**
Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 373C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift** bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 01.08.2022

Siegel
gez. Dominic Herbst
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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
 - die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
 - das PLANUNGSsICHERSTELLUNGSGESETZ (PlanSIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) und (WA*)
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen und zu WA* vgl. die örtliche Bauvorschrift!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
TH 6 m Traufhöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
FFB 0,5 m Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
⊕ 50,5m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN
o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
Anpflanzung eines Baumes 2. Ordnung Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
Anpflanzung eines Baumes 3. Ordnung Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
69 dB Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
68 dB Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte zur Festsetzung der Höhenlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese

Bebauungsplan Nr. 373C "Im Dahle - 3. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Ausgearbeitet im April 2022

Susanne Vogel
30161 Hannover
Tel.: 0511 - 394 4168
Internet: www.planungsgruppe-vogel.de
E-Mail: vogel@planungsgruppe-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:
Planungsgruppe Umwelt
Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Silberstraße 12
30159 Hannover
Tel. 051151949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de