

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Hagen, Flur 5, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.04.2020). 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.

Neustadt a. Rbge., den 25.10.2021

Siegel	gez. Hermes
	Dipl.-Ing. Ewald Hermes Ordn.-Ing. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover, Hannover, im Mai 2021

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2019 in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am 14.12.2019. Im Anschluss erfolgte die Unterrichtung und Erörterung in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 20.01.2020 in der Stadtverwaltung während der Sprechzeiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2019 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 20.01.2020.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.02.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. 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 20.02.2021 in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben von Donnerstag, den 04.03.2021 bis einschließlich Dienstag, den 06.04.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2021 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung 08.07.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entnommen. 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 11. NOV. 2021

Der Bürgermeister	gez. Dominic Herbst
Siegel	

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18. NOV. 2021 in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 18. NOV. 2021 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 18. NOV. 2021

Der Bürgermeister	i.A. gez. Meike Kull
Siegel	

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. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. 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 Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf:
 - innerhalb der als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der Straßenachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegen, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
 - innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen im Mittel nicht mehr als 0,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt liegen. Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der in dem Straßenabschnitt liegt, der das Grundstück erschließt und der Grundstückszufahrt am nächsten liegt.
- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Untere Bezugsebene sind die in § 1 Abs. 1 a) und b) definierten Bezugspunkte.
- Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachauflucht.
- Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fortsetzung:

§ 2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen in der § 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.

§ 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“ und als „Mischgebiet“ 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 Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt“ darf für die Erschließung der Grundstücke genutzt werden, die nur über diese Fläche erschlossen werden können.

§ 5 Öffentliche Grünfläche, „Pflanzfläche“ und Anpflanzung von Bäumen

- Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzfläche“ (Maßnahme G 1) ist mit drei standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Zu pflanzen sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) oder Silberlinde (*Tilia tomentosa*). Es können auch Sorten dieser Arten verwendet werden. Die verbleibende Grünfläche ist als artenreicher Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in dem Abschnitt, der mit 12 m Straßenbreite festgesetzt ist, mindestens zwei standortheimische Laubbäume (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen. Zu verwenden sind die in Absatz 1 genannten Arten.
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 6 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist als Obstwiese zu entwickeln (Maßnahme A 1). Je 100 m² Fläche ist mindestens ein, an die Standortverhältnisse vor Ort angepasster, hochstammiger Obstbaum (s. Arten- und Sortenliste) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstämme, 2x verpflanzt, ohne Ballen, STU 10-12 cm. Die Pflanzung ist im Zeitraum von November bis März durchzuführen.

Obstgehölze
Wildobst: Holzbirne (*Pyrus communis*), Eisbeere (*Sorbus torminalis*), Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Äpfel: Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cellar Dickstiel, Cox Orange, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Himbeerapfel, Kaiser Wilhelm, Riesen Boiken, Roter Eiseraffel, Schöner von Boskop.
Birne: Clapps Lieblich, Frühe von Trevous, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Konferenz, Köstliche aus Chameux, Pastorenbirne.
Sonstige: Apfelquitte, Bühlers Frühzweitsche, Hauszweitsche, Große Schwarze Knorpekirsche, Kassins Frühe, Morellenfeuer, Ontario-pflaume, Rote Knorpekirsche.
- Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut oder Übertragung geeigneten lokalen Mähguts). Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähguts zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 7 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die in der Planzeichnung festgesetzte „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ durch den Verkehrslärm der Kreisstraße K 301 und der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Innerhalb der als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Hagener Straße (K 301) abgewandten Gebäudesite anzuordnen.
 - Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind bis in eine Tiefe von 35 m von der Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorzugsweise auf der der Straße abgewandten Gebäudesite anzuordnen.
 - Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind vorzugsweise auf der den Verkehrslärmquellen abgewandten Gebäudesite anzuordnen.
 - 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 Außengeräuschpegel nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baualichen Schallschutz umzusetzen.
- Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 90 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.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKKomVG) i.d.F. vom 17.12.2021 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.06.2021 (Nds. GVBl. S. 368), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. 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 11. NOV. 2021

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 (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANNHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und
- das GESETZ ZUR SICHERSTELLUNG ORDNUNGSGEMÄSSER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN WAHREND DER COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353).



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 Fassadenverbauungen 1-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 Farbtonen 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, 9013
- 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 Versickerungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

HINWEISE

Denkmalpflege

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalschutzrechtlichen 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 § 8 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird ausdrücklich hingewiesen. Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG).

Eingriffsregelung

Als Ausgleichsmaßnahme (A 3) wird auf einer rd. 2.050 m² großen Teilfläche des Flurstücks 17/13, Flur 4, Gemarkung Hagen eine extensiv genutzte Obstbaumwiese entwickelt. Je 100 m² Ausgleichsfläche wird mindestens ein hochstammiger Obstbaum aller Sorte gepflanzt (siehe Arten- und Sortenliste in § 6 der textlichen Festsetzungen). Nach Abschluss der Pflanzarbeiten erfolgt eine Ansaat mit einer kräuterreichen Grünlandsaatgutmischung (Regio-Saatgut, alternativ ist eine Mähgutübertragung aus der Region möglich). Die Fläche ist extensiv mit einer 1-2-maligen Mahd jährlich mit Abtransport des Mähguts zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind 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 einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

Als CEF Maßnahme (A 2 CEF) für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge des B-Planes beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche ist zeitlich verzogen auf dem Flurstück 81, Flur 22, Gemarkung Hagen, ein Streifen von 2.000 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. Alternativ ist nach Abstimmung mit der Stadt eine Ansaat mit einer kräuterreichen zertifizierten Regio-Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ möglich. Bei Vergrasung der Fläche sind evtl. jährlich auflockernde Maßnahmen erforderlich, um heterogene Strukturen zu erhalten. Eine jährliche Mahd zwischen 15.08. und 28.02. mit Abtransport des Mähguts von der Fläche ist möglich. Jährlich ist eine Hälfte des Brachestreifens umzubrechen, so dass jeweils 1- und 2-jährige Sukzessionsstadien vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Bei regelmäßiger jährlicher Mahd ist ein Umbruch alle 3 Jahre ausreichend.

Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage und Pflege des Brachestreifens siehe Teil VI der Begründung - Umweltbericht.

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (WA) Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- Mischgebiet (MI) Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 6 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 50,4 m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NHN
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- o offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Grundstückszufahrt Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz Die Zweckbestimmung wird im Übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für Maßnahmen

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

- Fläche für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung Sickerfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!
- maßgeblicher Außenlämppegel Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahme

- Grenze der festgesetzten Ortsdurchfahrt
- Hauptversorgungsleitung, hier: Bahnstromleitung

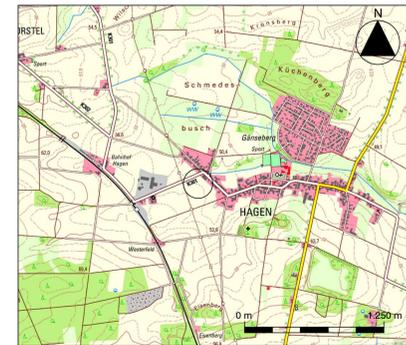
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen



Bebauungsplan Nr. 513 A "Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN)

Ausgearbeitet im Mai 2021

Susanne Vogel
architect
Baulandplanung

Kontaktdaten: 14 4
30469 Hannover
Tel.: 0511 21 34 88 00
Internet: www.gitter-planung.de
E-Mail: vogel@gitter-planung.de

In Zusammenarbeit mit:
pu Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. Ingrid Peters
Silberstraße 12
30159 Hannover
Tel. 051151949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de