

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung des Planes

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3), § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den **Bebauungsplan Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“**, **Stadt Neustadt a. Rbge., mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Otternhagen**, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden textlichen Festsetzung, und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den **08. DEZ. 2025**

L.S.

gez. Dominic Herbst
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Otternhagen, Flur: 3 Maßstab: 1: 1000
Quelle: Auszug Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **Juni 2025**). 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 Ansoerge, Neustadt a. Rbge., den **25.11.2025**

S

gez. Ansoerge
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dipl.-Ing. Ivar Henckel, Architekt, Stadtplaner (AK Nds, SRL)
-- **planHc** -- **Stadt- und Regionalplanung**, Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

Bad Nenndorf, den **19.11.2025**

S

gez. I. Henckel
Planverfasser

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete: (WA1 und WA2) (§ 4 BauNVO)
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: i bzw. ii
- 0,3** Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0,3 bzw. 0,4
- o** Bauweise: o, Offene Bauweise
- △** Art der Bebauung: ED, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- TH/FH** Höhenfestsetzung für Gebäude, maximale Höhe (TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe, siehe Textl. Festsetzung 1.4)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- F/R/W** Zweckbestimmungen: F = Fußweg, R = Radweg, W = Wirtschaftsweg

4. Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Öffentliche Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Bäume anpflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets** (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **19.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **26.01.2023** im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **19.12.2022** dem Vorentwurf des **Bebauungsplans Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Otternhagen** und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am **26.01.2023** im Amtsblatt der Region Hannover bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom **03.02.2023** bis einschl. **06.03.2023** stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt mit Schreiben vom **30.01.2023** mit Frist für ihre Äußerung bis zum **06.03.2023**.

Veröffentlichung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **17.03.2025** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und öffentlichen Auslegung wurde am **08.05.2025** in der Regionalausgabe Neustadt a. Rbge. der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung / Neue Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden vom **12.05.2025** bis einschl. **16.06.2025** gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Neustadt a. Rbge. veröffentlicht und haben in dieser Zeit im Rathaus öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.05.2025** von der Veröffentlichung im Internet benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom **12.05.2025** bis einschließlich **16.06.2025** beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller relevanten Stellungnahmen, die während des Verfahrens vorgebracht wurden, den **Bebauungsplans Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Otternhagen**, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **06.11.2025** als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den **08. DEZ. 2025**

L.S.

gez. Dominic Herbst
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **21.02.2026** im Regionalteil Neustadt der Hannoversche Allgemeine Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **21.02.2026** rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den **23.02.2026**

L.S.

gez. i. A. Meike Kull
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

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

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1+2) werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + 2) wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 50 % begrenzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß ist nicht zulässig.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1) sind Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils 2 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) werden die Höhen für Wohngebäude begrenzt. Die maximale Traufhöhe, als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dacheindeckung, wird auf 7,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf 13,00 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Als Bezugspunkt wird die fertig ausgebaute Straßenverkehrsfläche (Planstraße), mittig vor dem Grundstück definiert.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Innerhalb der Pflanzstreifen am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß Ziffer 2.1 unzulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 + 2) werden sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind in den Allgemeinen Wohngebieten mit Bezug auf § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4. Maßnahmen zur Grüngestaltung

4.1 Bäume im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum werden mind. zwei Standorte für Bäume 2. oder 3. Ordnung nach Liste der GALK (Qualität: Hochstamm, StM min. 12-14 cm) vorgesehen. Die erforderlichen Flächen, die eine gute Entwicklung der Bäume ermöglichen (je min. 10 m² Grundfläche, Mindestbreite für die Baumbeete: 3 m, min. 5 m Abstand zu Gebäuden), sind dafür anzusteuern. Die zu pflanzenden Bäume sind zudem dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen und zu erhalten. Die Standorte können im Zuge der Ausbauplanung geringfügig abweichen.

4.2 Bäume auf Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstammiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum (Qualität: Hochstamm, StM min. 12-14 cm) anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Pflanzstreifen

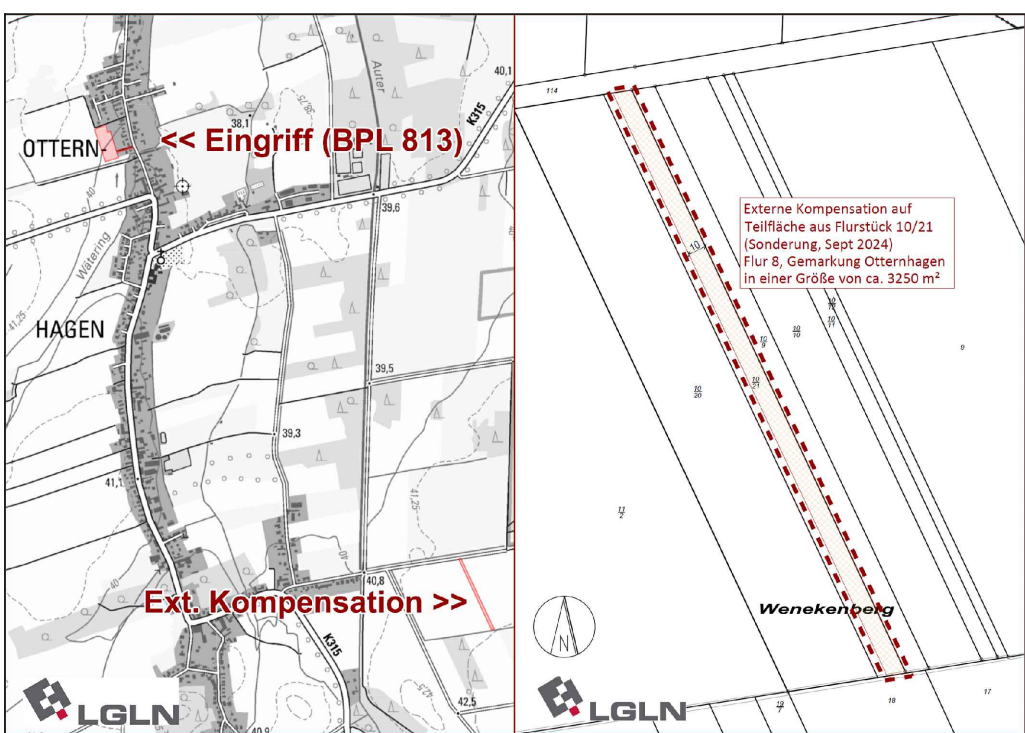
Entlang des westlichen und südlichen Randes des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen in einer Breite von 3,0 m auf privatem Grund festgesetzt, der mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Tabelle unter Ziffer 4.4 zu bepflanzen ist. Es sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit standort-heimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge Gehölze sind zu ersetzen, wenn der Eindruck der geschlossenen Gehölzpflanzung verloren geht. Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m. Pflanzgröße, verpflanzte Heister: min. 125-150 cm und 2x verpflanzte Sträucher: min. 100-150 cm.

4.4 Liste einheimischer Bäume und Sträucher gemäß Ziffer 4.2 und 4.3

Liste für die Gehölze Bäume und Sträucher (besondere Eignung für Bäume auf Privatgrundstücken = fett formatiert)			
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Acer platanoides	Spitzahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Betula pendula	Sand-Birke	Rosa canina	Hunds-Rose
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix aurita	Ohr-Weide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix caprea	Sal-Weide
Corylus avellana	Haselnuss	Salix cinerea	Grau-Weide
Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen	Sorbus x intermedia	Mehlbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus torminalis	Eisbeere
Malus sylvestris	Holzapfel	Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Prunus padus	Frühe Traubenkirsche	Hochstämmige Obstbäume	

4.5 Externer Ausgleich

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche aus dem Flurstück 10/21 der Flur 8 Gemarkung Otternhagen mit einer Flächengröße von ca. 3250 m²) gedeckt. Die Fläche und die erforderlichen Maßnahmen werden durch grundbuchliche Eintragung und entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Flächeneigentümer rechtlich gesichert.



5. Oberflächenentwässerung

5.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers z.B. für Zwecke der Gartenbewässerung ist gestattet (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO)

5.2 Das Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenbereich muss auf 2 l/s/ha gedrosselt in den öffentlichen RV-Kanal in der Max-Planck-Str. abgeleitet werden. Die Rückhaltung kann mit Hilfe eines entsprechend dimensionierten Stauraumkanal/ Drosselschacht im öffentlichen Straßenbereich erfolgen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT über Gestaltung (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 813 „Westlich der Ortsmitte“, im Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge.

§ 2 Dachformen

- In den WA-Gebieten sind bei den Hauptgebäuden (Wohnhäusern) im First gleich geneigte Dächer als Sattel-, Pult-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen mindestens 35° und höchstens 48° zulässig.
- Windfänge, Gauben, Wintergärten, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Für Gründächer sind bei den Hauptgebäuden (Wohnhäusern) auch geringere Dachneigungen zulässig.

§ 3 Dachmaterialien

- Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude (Wohnhäuser) sind nur matte und matt engobierte, nicht glänzende Dachpfannen aus Ton sowie matte, nicht glänzende Dachsteine aus Beton in den Farbtönen gemäß § 4 nach dem RAL-Farbenregister 840-HR für matte Farben und deren Zwischentöne zulässig.
- Gründächer, Gauben, Flachdachgauben, Windfänge, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude sind von dieser Regelung ausgenommen.
- Abweichend von 1. sind für Wintergärten und Terrassenüberdachungen vollständige Glaseindeckungen, und für die thermische und elektrische Nutzung der Sonnenenergie auch Eindeckungen mit anderen dafür geeigneten Materialien zulässig.

§ 4 Dachfarben

1. Zulässige Farbtöne im Bereich WA 1 und WA 2: Rot-Rotbraun (gemäß RAL-Farbregister): 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028

2. Zusätzlich im Bereich WA1 zulässige Farbtöne: Grau-Schwarz (gemäß RAL-Farbregister): 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017

§ 5 Fassaden

Für die Teilfläche WA 2 wird festgesetzt, dass nur Klinkerfassaden in der Farbgebung Rot-Rotbraun (gemäß RAL-Farbregister, analog zu § 4.1) zulässig sind.

§ 6 Einfriedungen

1. Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen müssen sightdurchlässig und dürfen höchstens 1,2 m hoch sein. Als sightdurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind. Davon ausgenommen sind Einfriedungen aus standortheimischer Bepflanzung (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn).

2. Als Heckeneinfriedung dürfen nur standortheimische Gehölze verwendet werden. Hierbei gilt die jeweils aktuelle Fassung der Veröffentlichung „Heimische Gehölze – Gehölze in der freien Landschaft, Empfehlung für Anpflanzungen“ der Region Hannover.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 1 bis 5 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten allerdings andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.

CEF-Maßnahmen

Für den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche und das Rebhuhn werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - Continuous Ecological Functionality) durchzuführen, um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Damit können Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden.

Bauzeitenregelung

Für die im Gebiet vorkommenden Vogelarten sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände folgende Maßnahmen vorzusehen: Das Freiräumen des Baufeldes muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen August und Februar erfolgen.

Bodenschutz

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Er sollte abgeschoben, in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung bewahrt sowie - wenn möglich - nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder eingebracht werden. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Planungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., An der Stadtmauer 1, 31535 Neustadt a. Rbge. während der Dienstzeiten eingesehen werden.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Region Hannover

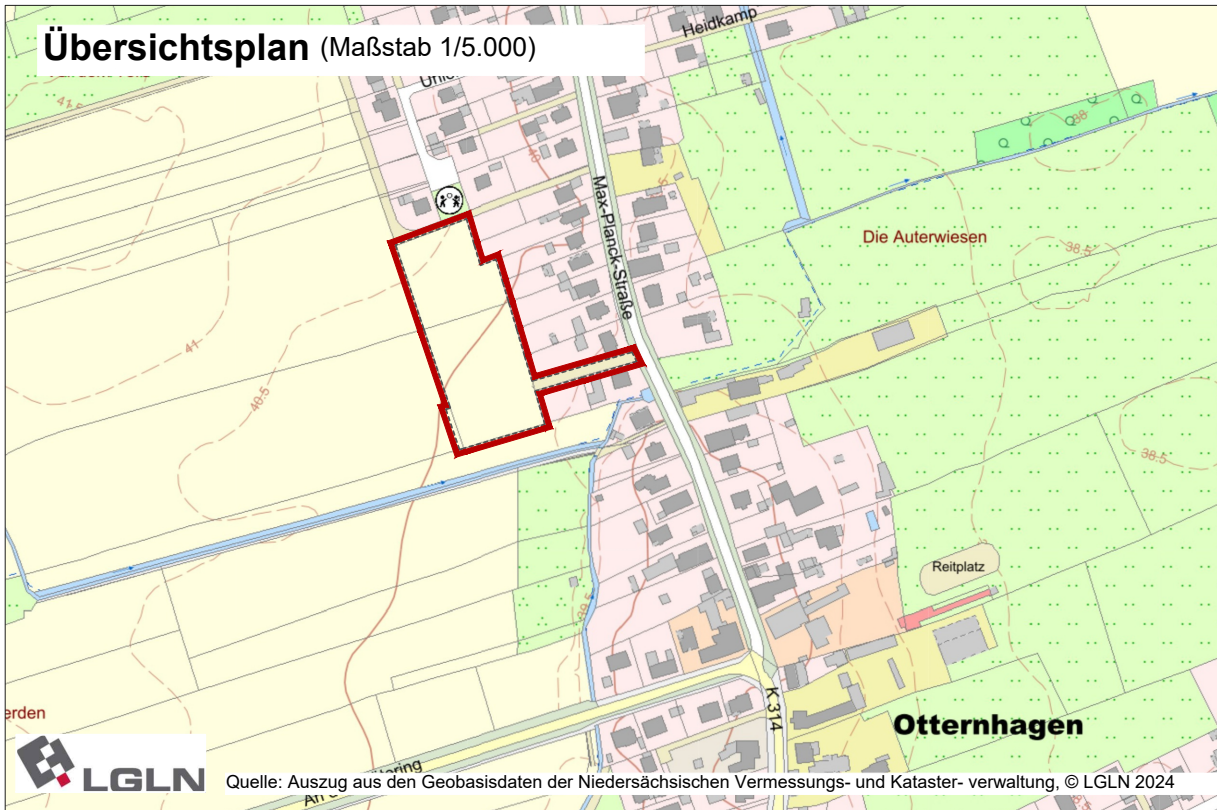
Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Otternhagen



Bebauungsplan Nr. 813
„Westlich der Ortsmitte“
mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000

Abschrift



Planung: -- plan Hc -- Stadt- und Regionalplanung, Architekt - Stadtplaner, Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AKNds)

Planungsstand: Abschrift