PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 3 des Gesetzes vom 10. Juni 2021 (Nds. GVBl. S. 368) und § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan **Nr. 911 „Bonifatiusstraße“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Poggenhagen**, bestehend aus der Planzeichnung, der nebenstehenden textlichen Festsetzung und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den *26.07.2021* L.S. *gez. i.V. Schillack*
Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1000
Quelle:	Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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: **Dezember 2019**). 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

Neustadt a. Rbge., den *21.07.2021* S. *gez. i.V. Hermes*
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes **Nr. 911 „Bonifatiusstraße“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Poggenhagen**, mit Entwurfsbegründung wurde ausgearbeitet von:

·· plan Hc ·· Stadt- und Regionalplanung
Architekt ·· Stadtplaner, Dipl.-Ing. Ivar Henckel,
Schmiedeweg 2, 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

S. *14.07.2021*
gez. I. Henckel
Planverfasser

Beschleunigtes Verfahren

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

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **10.08.2020** die Aufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 911 „Bonifatiusstraße“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Poggenhagen**, 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 **14.08.2020** in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Die Information der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB, sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **14.08.2020** ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgte vom **24.08.2020** bis einschließlich **31.08.2020**.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **01.09.2020** bis einschl. **01.10.2020** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt worden.

Erneute öffentliche Auslegung / beschränkte Beteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **01.03.2021** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am **06.03.2021** ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **18.03.2021** bis einschl. **01.04.2021** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen und wurden in dieser Zeit in das Internet gemäß § 4a Abs. 4 BauGB eingestellt. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 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. 911 „Bonifatiusstraße“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Poggenhagen**, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **08.07.2021** als Satzung beschlossen.

Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) hat an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a.Rbge., den *26.07.2021* L.S. *gez. i.V. Schillack*
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes **Nr. 911 „Bonifatiusstraße“, mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Poggenhagen** ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am *11.08.2021* ortsüblich in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung und der „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am *11.08.2021* rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den *11.08.2021* L.S. *gez. Plein*
Der Bürgermeister
Im Auftrag

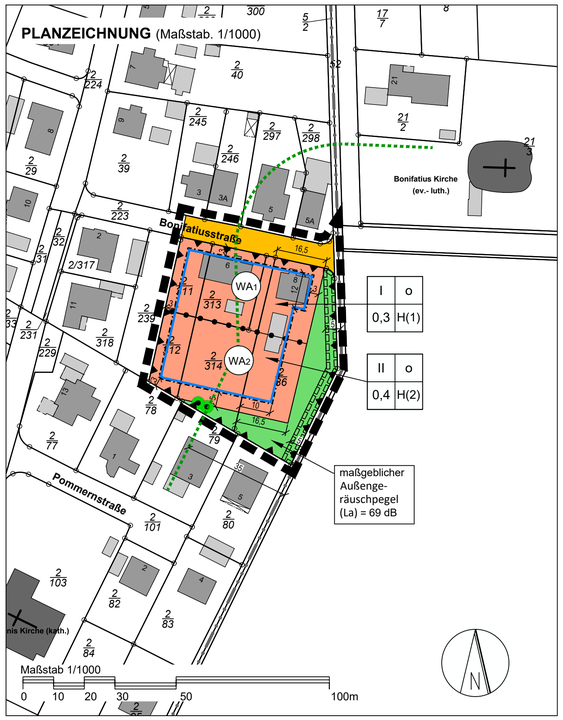
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

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



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (Nutzungsschablone)

I	= Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
o	= offene Bauweise
0,3	= GRZ (Grundflächenzahl)
H(x)	= Festsetzung der Höhen (Sockel, Traufe, First) gemäß örtlicher Bauvorschrift, Festsetzung Nr. 1

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN (Fortsetzung)

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gartenland
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum erhalten (siehe textl. Festsetzung § 3 (1) und (3))
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedl. Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 4 Nr. 2 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
hier: Geh- und Fahrrecht entlang des Grabens 3. Ordnung (Moorgraben)

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

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Waldabstand 35 m zur Gefahrenabwehr (RROP 2016, Region Hannover)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2. Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)
Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch den Verkehrslärm der B442, der K333 sowie der Bahnstrecke 1740 nachts sind in den betroffenen Bereichen Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.
An allen Fassadenseiten sind die sich aus dem maßgeblichen Außengeräuschpegel (der maßgebliche Außengeräuschpegel beträgt La = 69 dB (A)) gemäß DIN 4109-2:2018/01 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen. Im gesamten Plangebiet ist bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an den Fassadenabschnitten geringere Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

§ 3. Bindungen für die Erhaltung und die Pflanzung von Bäumen
(1) Die Obstbäume, die in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind zwei standortgerechte Laubbäume aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzgröße beträgt: Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 14-16 cm.
(3) Die unter § 3 (1) und (2) genannten Bäume sind dauerhaft nach den Richtlinien der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) Ausgabe 2017 (bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben) zu pflegen. Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum als Hochstamm, min. 3 x verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Es sind grundsätzlich Gehölze mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft, erhältlich z. B. in Forstbaumschulen, zu verwenden.

Pflanzliste standortgerechter Laubbaum:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Betula pendula	Sand-Birke
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
sowie Obstbäume in alten Sorten	

§ 4. Artenschutz
Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen und Gebüschen brütender Vögel bzw. Arten (§ 44 BNatSchG), die in Hochstauden am Rand der Gärten brüten, soll die Entfernung von Gehölzen, Gebüschen und Hochstauden außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchgeführt werden (d.h. Durchführung von Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollten dennoch während der Brutzeit Bauarbeiten bzw. den Oberboden verändernde Maßnahmen durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel auf der Fläche vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

§ 5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb des WA-Gebietes zulässig.

§ 6. Geh- und Fahrrecht
Die Nutzung 5 m beiderseits der Gewässer (Moorgraben) ist durch die Gewässerunterhaltungsverordnung der Region Hannover eingeschränkt. Die Belastung ist im Bebauungsplan als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. festgesetzt. Innerhalb der Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

§ 7. Begrünung der Grundstücke
Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet 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. Das Anlegen von sogenannten Schottergärten ist gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1. Festsetzung der Höhen
Im Bereich WA 1 gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 3,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m jeweils über dem Bezugspunkt.
Im Bereich WA 2 gilt eine Sockelhöhe von 0,5 m, eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m jeweils über dem Bezugspunkt.
Als Sockelhöhe wird hierbei jeweils die Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss definiert. Die Traufhöhe wird jeweils als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der Bonifatiusstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

§ 2. Dächer und Dachneigungen
Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig. Abweichend zulässig sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung von minimal 20°. Die Firstrichtung muss hierbei der Längsausrichtung des Hauptbaukörpers entsprechen.

§ 3. Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, versiegelten und teilversiegelten Flächen ist in die öffentliche Regenwasseranlage (Regenwasserkanal in der Bonifatiusstraße) der Stadt Neustadt am Rübenberge einzuleiten.

HINWEISE

1. Passiver Schallschutz
Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren - Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" Ausgabe Mai 1987 und die DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2 (01/2018) sind im Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge, Theresenstraße 4, 31535 Neustadt am Rübenberge einzusehen.

2. Rechtsgrundlagen
Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 353)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege
Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind archäologische Fundstellen bekannt, die auf ein größeres prähistorisches Gräberfeld in diesem Bereich verweisen. Infolgedessen ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen, so dass sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (dazu zählen auch Erschließungsarbeiten) einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) bedürfen. 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 (Veranlasserprinzip) 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)

2. Grundwasser
Im Plangebiet muss mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwasserabsenkung sind erforderlichenfalls Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen. Aufgrund der hohen Grundwasserstände können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Sofern im Zusammenhang mit Baustätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Abstand zum Wald
Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wald. Auf dem Flurstück 2/36 kann der Abstand von 35 m zum Waldrand zur Gefahrenabwehr nicht eingehalten werden. Somit besteht die grundsätzliche Gefahr von erheblichen Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume. Bei einer End-Wuchshöhe der Bäume von bis zu 25 m Höhe verbleibt ein Restrisiko, das von den Bauherren hinzunehmen ist. Auch im Hinblick auf mögliche Schadensersatzforderungen verbleibt das Risiko bei den künftigen Bauherren.
Der Waldabstand von 35 m ist nachrichtlich dargestellt.

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

5. Militärischer Flugplatz Wunstorf
Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Region Hannover

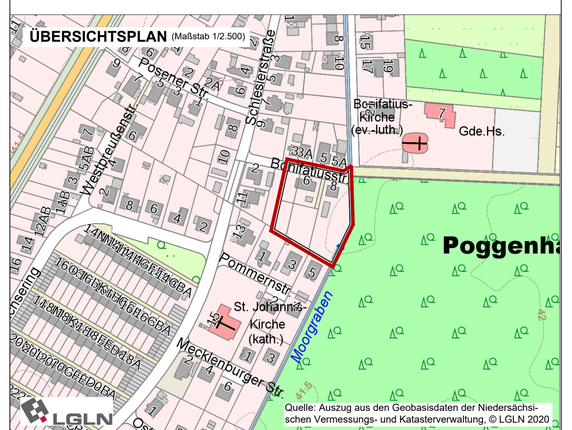
Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 911
„Bonifatiusstraße“,
mit örtlicher Bauvorschrift,
Stadtteil Poggenhagen

NEUSTADT AM RÜBENBERGE

L.S.

M. 1 : 1000 **ABSCHRIFT**

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)



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

Planungsstand: Abschrift