

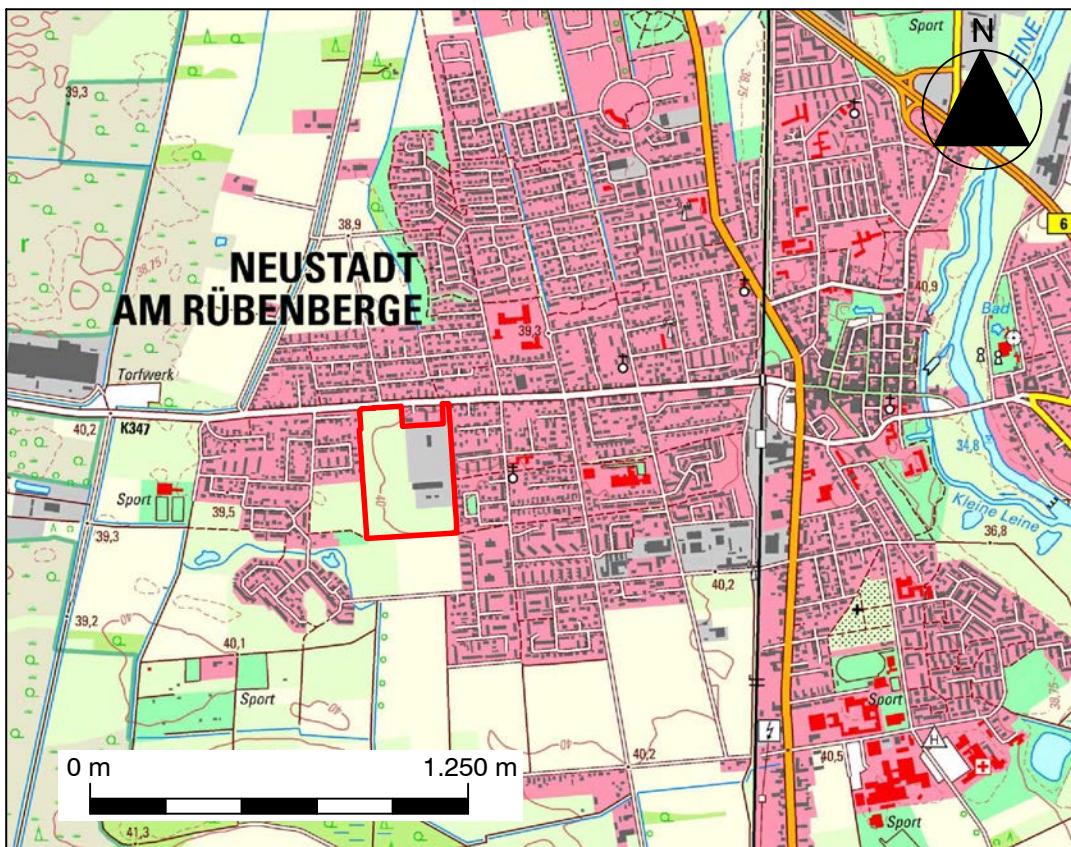
Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände" mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2025 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Januar 2026

Susanne Vogel ■

■ Architektin

■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsgruppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de



Nachrichtliche Übernahme

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Bauschutzbereichs für den Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn

Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr. 171 "Hüttengelände" mit örtlicher Bauvorschrift

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet: Planungsbüro Vogel, Hannover
Maßstab 1 : 1.000, Stand: Januar 2026

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA1 bis WA6)

Vgl. §§ 1, 5 und 11 der textlichen Festsetzungen!

2/1 Wo

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Mischgebiet (MI)

Vgl. §§ 3 und 5 der textlichen Festsetzungen!



Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: großflächiger

Lebensmitteleinzelhandel Vgl. §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen!

Flächen für den Gemeinbedarf



Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

II–III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

TH 6,5 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

FH 10,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

OK 9,0 m Oberkante baulicher Anlagen, als Höchstmaß

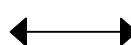
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!

o offene Bauweise

 offene Bauweise, nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

 offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!

 Stellung baulicher Anlagen

 Baugrenze

Verkehrsflächen



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Vgl. §§ 9 und 12 der textlichen Festsetzungen!



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



öffentliche Parkfläche



öffentlicher Fuß- und Radweg



privater Wohnweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken



Abfall



Elektrizität



erneuerbare Energien

Grünflächen



Grünfläche



öffentlich



privat

Vgl. §§ 5, 10 und 14 der textlichen Festsetzungen!



Spielplatz



westlicher Grüngzug Nord-Süd



Grünzug Mitte Ost-West



Grünzug Süd Ost-West



Grünfläche Baumerhalt / Baumpflanzung



östlicher Grüngzug Nord-Süd



Hausgarten



Gehölzstreifen



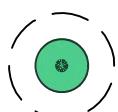
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Vgl. § 10 der textlichen Festsetzungen!



Fläche zum Anpflanzen eines Baumes

Vgl. § 12 der textlichen Festsetzungen!



Fläche mit Bindung für die Erhaltung und die Bepflanzung eines Baumes sowie die freizuhaltende Fläche

Vgl. § 13 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

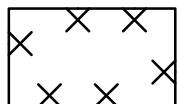


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

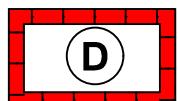
Die Flächen im räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen innerhalb des Bauschutzbereichs für den Militärflughafen Wunstorf- Großenheidorn

Kennzeichnungen



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (Baudenkmale)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - innerhalb der als WA1 bis WA6 festgesetzten Flächen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - innerhalb der als WA1 und WA2 festgesetzten Flächen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA1 bis WA6) sind die folgenden Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

§ 2 höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“.

Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

§ 3 Mischgebiet (MI)

1. Im Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Neustädter Sortimentsliste (siehe Begründung) nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet (MI) sind die folgenden Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

§ 4 Sonstiges Sondergebiet (SO) „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

1. Das „Sonstige Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel für die Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen.
2. Im „Sonstigen Sondergebiet“ sind zulässig
 - a. Großflächige Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels mit insgesamt nicht mehr als 1.730 m² Verkaufsfläche, deren Hauptsortiment die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Neustädter Sortimentsliste (siehe Begründung) umfasst, einschließlich einer Bäckerei-Verkaufsstelle mit Café-Nutzung mit insgesamt nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche.
 - b. Randsortimente des aperiodischen Bedarfs der Neustädter Sortimentsliste (siehe Begründung) auf max. 10 % der Verkaufsfläche.
 - c. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und ihre Zufahrten.
3. Innerhalb des „Sonstigen Sondergebiets“ werden mindestens 100 m² für Fahrradstellplätze festgesetzt.

§ 5 aufschiebend bedingte Zulässigkeit

In den in der Planzeichnung festgesetzten Baugebieten, mit Ausnahme der als WA6 festgesetzten Fläche, der Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen unzulässig, bis eine fachgerechte Bodensanierung gem. dem Sanierungsplan der Fa. Ukon Umweltkonzepte GmbH & Co.KG vom 20.11.2025 abgeschlossen ist.

§ 6 Grundflächenzahl (GRZ)

1. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA5) kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
2. Innerhalb des „Sonstigen Sondergebiets“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ festgesetzten Flächen kann die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u.a. Stellplätze mit ihren Zufahrten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3. Die Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO wird ausgeschlossen.

§ 7 Höhe baulicher Anlagen

1. Innerhalb der als WA1 bis WA3 festgesetzten Flächen muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) mindestens 0,3 m und darf max. 0,7 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. privatem Wohnweg liegen, von der das jeweilige Grundstück erschlossen wird.
2. Die festgesetzte Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) sowie die Oberkante baulicher Anlagen dürfen nicht überschritten werden. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden. Die Firsthöhe und die Oberkante baulicher Anlagen werden definiert als oberer Abschluss des Gebäudes.
3. Für die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen sind folgende Überschreitungen zulässig:
 - durch technische Aufbauten wie z.B. Abluftrohre um bis zu 2,0 m.
 - durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m.
4. Bei Errichtung von Flachdächern darf die Oberkante der Gebäude max. 3,0 m über der in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe liegen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist in diesem Fall nicht anzuwenden.
5. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die zur Erschließung des jeweiligen Gebäudes dienende Verkehrsfläche. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der öffentlichen Straße bzw. des privaten Wohnweges zu berücksichtigen, der zur Erschließung an das jeweilige Grundstück angrenzt.
6. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen gilt die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Staffelgeschosse müssen an den Seiten zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,0 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.

§ 8 Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regeln der offenen Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 m.

§ 9 Anschluss an die Verkehrsflächen

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA1 bis WA5) sind private Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt je Grundstück, ab 3 Wohneinheiten je Grundstück auf max. zwei Zufahrten zu beschränken. Im „Mischgebiet“ sind max. zwei Zufahrten je Grundstück zulässig. Die Breite einer Zufahrt darf 5,0 m nicht überschreiten.

§ 10 Grünflächen

1. In der öffentlichen Grünfläche **G1** „westlicher Grüngzug Nord-Süd“ ist ein Fuß- / Radweg mit einer Breite von max. 3,5 m in Nord-Süd-Richtung anzulegen. In der Grünfläche G1 sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzstrukturen sind entlang des anzulegenden Fuß-/Radweges durch standortheimische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung parkartig zu ergänzen.
2. In der öffentlichen Grünfläche **G2** „Grüngzug Mitte Ost-West“ ist ein Fuß- / Radweg mit einer Breite von max. 3,5 m in Ost-West- Richtung anzulegen. Bei der Anlage des Fuß- und Radweges ist die vorhandene Fichten- und Douglasienreihe durch eine Baum-Strauchpflanzung aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung parkartig zu ersetzen. Dabei sind vorhandene Laubgehölze als Fledermausleitstruktur zu erhalten.
3. In der öffentlichen Grünfläche **G3** „Grüngzug Süd Ost-West“ ist die vorhandene Fichten- und Douglasienreihe durch eine Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung zu ersetzen. Die vorhandenen Pappeln sind durch verkehrssichernde Maßnahmen (z. B. Einkürzen) solange zu erhalten, bis nachgepflanzte Gehölze gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung die Strukturbildung als Fledermausleitstruktur übernehmen können.
4. Die öffentlichen Grünflächen **G4** „Baumerhalt / Baumpflanzung“ sind parkartig zu gestalten.
5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche **G5** „östlicher Grüngzug Nord-Süd“ ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzstrukturen sind entlang des zulässigen Weges durch standortheimische Sträucher gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung zu ergänzen.
6. Die private Grünfläche **G6** „Gehölzstreifen“ ist als Baum-Strauch-Hecke zu bepflanzen. Dabei sind Sträucher gem. Pflanzliste im Anhang der Begründung (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. In die Bepflanzung integriert ist je mind. 20 Ifm ein hochstämmiger, mittelgroßer Baum (Feldahorn, Hainbuche oder Birke) mit einem Stammdurchmesser von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang gem. Pflanzliste im Anhang der Begründung zu ersetzen. Innerhalb der Grünfläche G6 sind Wälle/Aufschüttungen zulässig.

7. Die private Grünfläche **G7** wird mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Sie ist im Bereich der Kronentraubereiche mit Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

§ 11 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

1. Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA1 und WA2) ist je Grundstück mindestens ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung oder ein hochstämmiger Obstbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 cm) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bei Grundstücken mit mehr als einer Wohneinheit hat eine entsprechende Anpflanzung je 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück zu erfolgen. Bestehende Bäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden.
2. Auf der „Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern“ ist eine Hecke aus standortheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung anzupflanzen. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung zu ersetzen.
3. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Bezug des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

§ 12 Anpflanzung von Bäumen

1. Die „Planstraße A“ ist als Allee auszubilden. Beidseitig der Straße ist angepasst an die örtlichen Gegebenheiten ca. alle 20-30 Ifm ein Straßenbaum gemäß GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) und bei Abgang zu ersetzen.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen eines Baumes“ ist ein Baum gemäß GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu pflanzen (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) und bei Abgang zu ersetzen.
3. Die Pflanzmaßnahmen sind im Anschluss an die Fertigstellung der Straße (Endausbau) folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

§ 13 Erhaltungsbindung

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgender Ausgaben dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung zu ersetzen. Im Fall von Baumaßnahmen sind zu erhaltende Bäume durch ausreichende Schutzmaßnahmen gemäß den Regelwerken vor Beschädigungen zu schützen (Krone, Stamm und Wurzelbereich).

Der zeichnerisch definierte Bereich der Kronentraufen ist für diese Bäume von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Auch im Fall der Ausnahme ist ein Ersatz gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung vorzunehmen.

§ 14

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

1. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist zum Schutz von wildlebenden Tierarten in Lampen ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Der Lichtkegel muss ohne weites Streulicht auf den Boden gerichtet sein, eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig. Die Beleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.
2. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) sind 8 Nistkästen für Stare in verbleibenden und neu zu pflanzenden Gehölzen, vorzugsweise in der Nähe von beweideten Flächen anzubringen, dauerhaft zu erhalten, zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.
3. In verbleibenden und neu zu pflanzenden Gehölzen sind weitere 15 Nistkästen für höhlenbrütende Vogel (Meisen und Grünspecht) anzubringen, dauerhaft zu erhalten, zu reinigen und bei Verlust zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

1. Die §§ 2 bis 4 und § 6 der örtlichen Bauvorschrift gelten für die im Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA1 bis WA6) und als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Flächen.

Sie gelten nicht für sogenannte „Tiny Houses“ (eingeschossige, kleine, eigenständige, fest mit dem Erdboden verbundene Wohnhäuser) mit einer Grundfläche bis max. 55 m² je Wohnhaus, Wintergärten, gläserne Fassadenvorbaute / -elemente, Hauseingänge, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elementen.

2. Die §§ 5 und 6 der örtlichen Bauvorschrift gelten für die im Bebauungsplan Nr. 171 „Hüttengelände“ als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) festgesetzten Flächen.

§ 2 Dachform und -neigung

1. Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ist eine Dachneigung von 30 Grad bis 48 Grad zulässig, bei Gebäuden mit 2 oder 3 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von 22 und 48 Grad zulässig.
2. Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind von der festgesetzten Dachneigung ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet.
3. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Anzahl der Geschosse auch als Flachdach zulässig.
4. Dächer von Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche haben eine Dachneigung von mind. 16 und max. 48 Grad aufzuweisen. Begrünte Dächer von Garagen und Nebengebäuden dürfen unabhängig von ihrer Grundfläche auch als Flachdach ausgebildet werden.

§ 3 Dachfarbe und -material

1. Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude mit mehr als 30 m² Grundfläche sind nur begrünte Dächer sowie Dachziegel oder 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: RAL	7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046.
2. Dachziegel und Dachsteine sind nur in matter Ausführung zulässig.

§ 4 Einfriedungen

1. Einfriedungen an Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind nur als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste im Anhang der Begründung und/oder sichtdurchlässige Zäune zulässig. Als sichtdurchlässig gelten Zäune, deren Ansichtsflächen zu max. 40 % je laufendem Meter geschlossen sind. Dabei sind durchgehende Flechtstreifen nicht zulässig.
2. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Bruchsteine, Beton) sind nur in einer Höhe von bis zu 35 cm über Oberkante Straße zulässig. Pfeiler und Stützeinrichtungen zur Überwindung von Höhenunterschieden bei der Geländemodellierung (z.B. Gabionen, Palisaden, Winkelstützen) sind hiervon ausgenommen.
3. Die Höhe der Zäune darf 1,20 m nicht überschreiten (ausgenommen sind Pfeiler).
4. Private Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sind mit einer sichtundurchlässigen Einfriedung oder Hecken von mindestens 1,40 m Höhe zu versehen.

§ 5 Werbeanlagen

1. Innerhalb des „Sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf die Eigenwerbung begrenzt.
2. Entlang der Planstraße A sind Werbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von max. 5 m² sowie max. drei Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 5 m über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
3. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung ohne wechselndes, sich bewegendes Licht oder wechselnde Bilder zulässig. Die Ansichtsfläche darf insgesamt 3,0 m² nicht überschreiten. Attrappen, Spannbänder, Plakate und Fahnen sind unzulässig. Die Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des 1. Obergeschosses zu beschränken.
4. Für Werbeanlagen sind die Farben leuchtorange (RAL 2005), weißaluminium (RAL 9006), graualuminium (RAL 9007), leuchthellorange (RAL 2007), Reflexfarben (RAL F 7) ausgeschlossen.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise zum Artenschutz

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Bauzeitenregelung vorzusehen: Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden, Vegetation, Fällung/Rodung von Gehölzen) 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 einer qualifizierten Fachkraft durchzuführen. Ggf. sind Vergrämungsmaßnahmen vor Brut- und Baubeginn zu ergreifen. Unter Berücksichtigung der o. g. Bauzeitenregelung wird ein Abriss des noch vorhandenen Gebäudebestands in der Zeit zwischen Juli und Oktober ausgeschlossen, um Fledermäuse vor einer möglichen Verletzung oder Tötung zu schützen.
2. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollen zu fällende Bäume mit Quartierspotenzial für Fledermäuse (insbes. Höhlenbäume oder Bäume mit starkem Efeubewuchs) und abzureißende Gebäude zum Schutz von Fledermäusen generell kurzfristig vor der Fällung bzw. dem Abriss von einer fledermauskundigen Fachkraft auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Bei positivem Befund ist das weitere Vorgehen mit der Stadt und der UNB Region Hannover abzustimmen.
3. Vor der Baufeldräumung sollen ggf. vorkommende Waldeidechsen in einem Radius von etwa 20 m um die Industriehalle eingefangen und in ein geeignetes Habitat außerhalb des Hüttengeländes umgesiedelt werden. Das Abfangen und Umsiedeln von Waldeidechsen sollte im April beginnen und spätestens im Oktober abgeschlossen sein.
4. Während der Bauphase sollen zu erhaltende Einzelbäume durch eine entsprechende Auszäunung geschützt werden. In der Bauphase auf unmittelbar angrenzenden Flächen sollen insbesondere bei Abgrabungen im Bereich von Baumwurzeln die Vorschriften nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) beachtet werden.
5. Für zu fällende Altbäume mit einem Stammdurchmesser >80 cm soll geprüft werden, inwieweit Stämme und große Äste als Totholzstrukturen für Naturschutzzwecke auf externen Ausgleichsflächen und/oder in öffentliche Grünanlagen verbracht werden können.
6. Während der Bauphase soll eine Umweltbaubegleitung mit u.a. folgenden Aufgaben durchgeführt werden:
 - Begleitung und Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen während der Bauphase,
 - Fachliche Konzeption und Begleitung der Umsiedlung von Waldeidechsen aus dem Baufeld,
 - Sicherstellung des fachgerechten Schutzes der zum Erhalt festgesetzten Bäume,
 - Begleitung der Umsetzung der zum Ausgleich geplanten Maßnahmen.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans Nr. 171 „Hüttengelände“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Sie erfolgte vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2023 frühzeitig gem. § 4 Abs. 1 BauGB von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 814 „Langefeld“ mit örtlicher Bauvorschrift unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister