



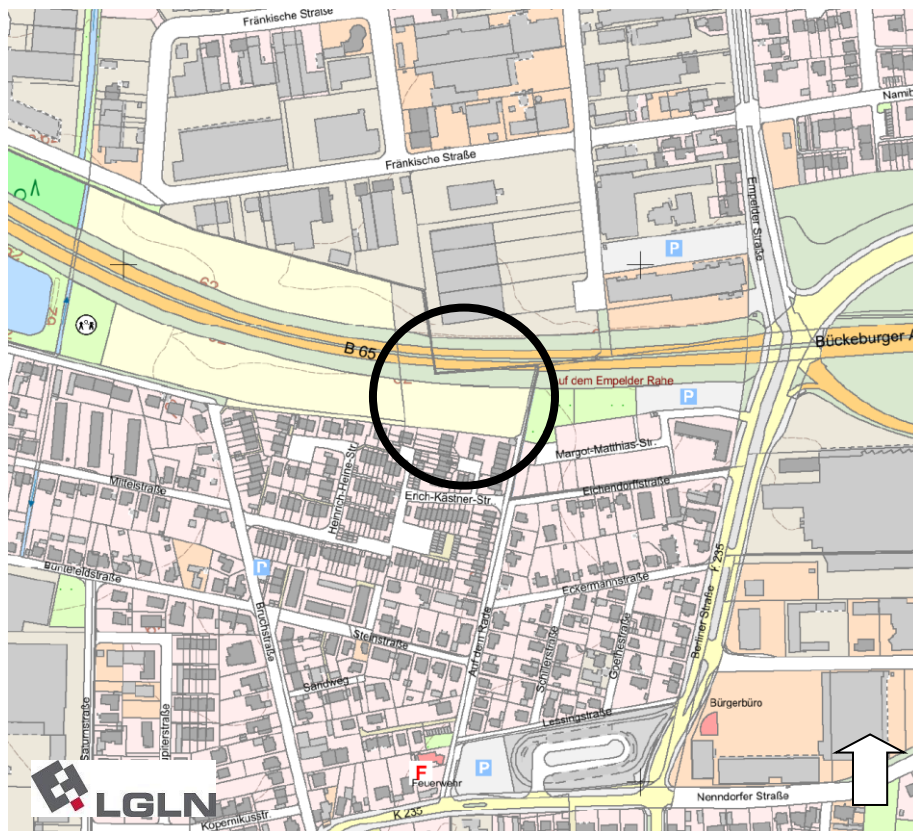
Stadt Ronnenberg

Bebauungsplan Nr. 131

„Nördlich Erich-Kästner-Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

ENTWURF 05-2025



Übersichtsplan AK 5

Herausgeber: Katasteramt Hannover



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.

ARCHITEKT & STADTPLANER

FALKENWEG 16

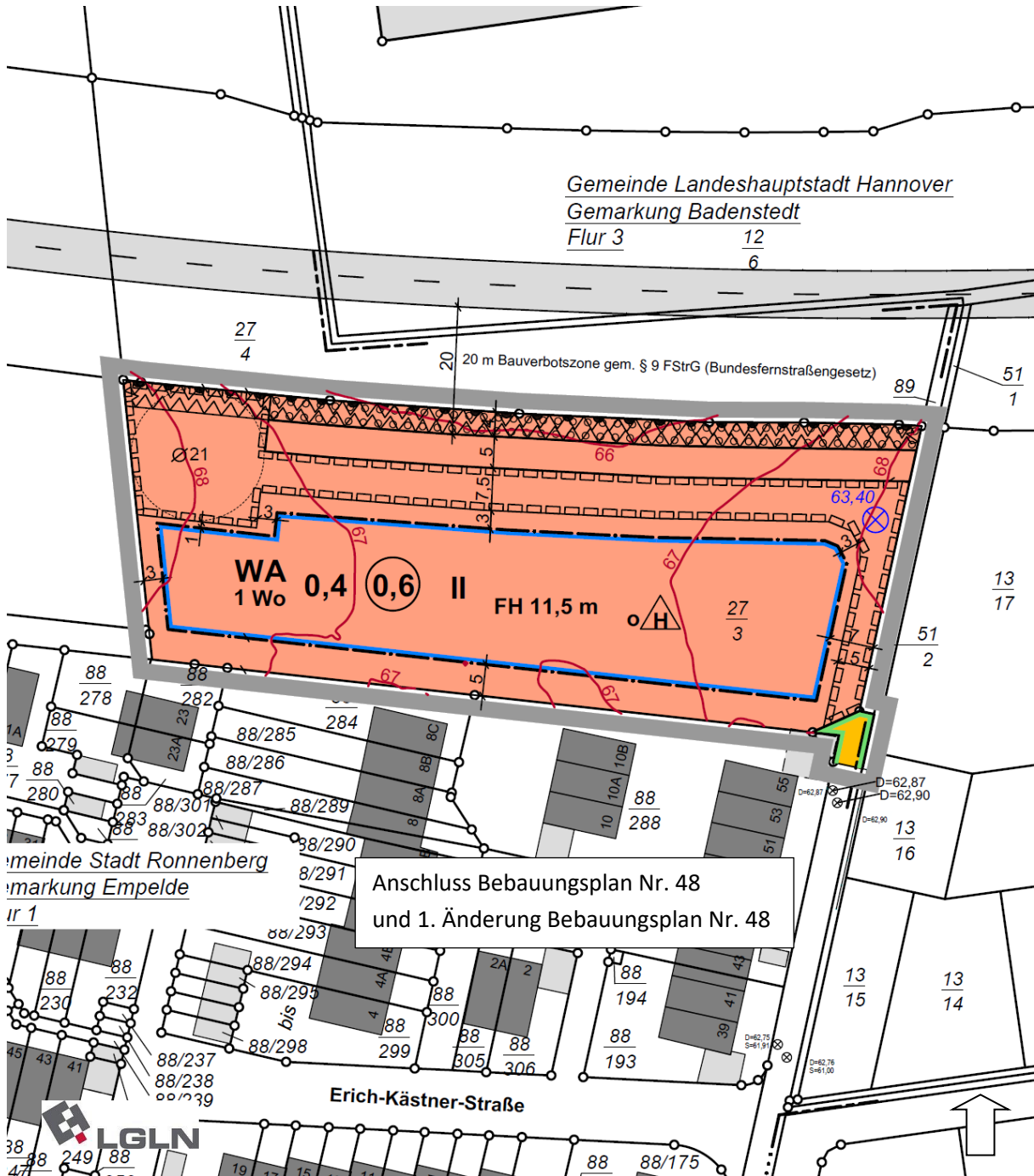
31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

peter.flaspoebler@t-online.de

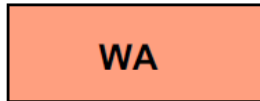
www.peter-flaspoebler.de

Planzeichnung M. 1:1000 (im Original)



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

0,6

Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH 11,5 m

Firsthöhe als Höchstmaß über dem Bezugspunkt (§ 16 BauNVO)

63,40

Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o

offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)



nur Hausgruppen im Rahmen der offenen Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



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

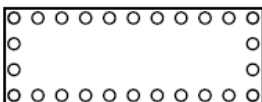


Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

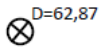


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Kennzeichnung maßgeblicher Außengeräuschpegel in dB(A)
i. V. m. textlicher Festsetzung



Hinweis auf Geländehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
(bestehende Kanaldeckelhöhe)

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, in Anwendung des. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Im Plangebiet ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die maximale Höhe baulicher Anlagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist als maximale Firsthöhe (FH) in Meter über dem Bezugspunkt 63,40 m. ü. NHN festgesetzt.
- (2) Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachhaut.
- (3) Die maximale Firsthöhe darf durch technische Einrichtungen, wie Photovoltaikanlagen, Entlüftungen, Solaranlagen, Be- und Entlüftungen u. ä., um bis zu 1 Meter überschritten werden.

4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

- (1) In einem 4 m breiten Streifen parallel zur nördlichen Grenze des Plangebiets gilt das straßenrechtliche Anbauverbot. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von Bebauung freizuhalten. Dort sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeglicher Art unzulässig.

5 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- (1) Im Plangebiet sind ober- bzw. unterirdische wasserbauliche Anlagen oder Bauwerke zur Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu errichten. Der Abfluss darf 3 Liter/Sekunde und Hektar nicht überschreiten.
- (2) Für Stellplätze sind sickerfähige Beläge, wie z. B. Schotter, Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecken mit einem Abflussbeiwert von 0,6 oder geringer zu wählen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit eingeschränktem Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), wie z.B. warmweiße LED (3000-2700 K).

- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen gemäß den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (1) Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- (2) Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ein Überschreiten der GRZ bis 1,0 zulässig.
- (3) Ein geringfügiges Verschieben der festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zulässig, sofern das Erschließungsziel gewahrt bleibt.
- (4) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung frei zu halten. Stellplätze und deren Zufahrten sind zulässig, jedoch nicht im Bereich des Wendeplatzes am westlichen Ende des Geh-, Fahr und Leitungsrechts.

8 Ausschluss bestimmter Heizstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Heizstoffen unzulässig.

9 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig als extensives Grünland anzulegen und zu erhalten. Die Fläche ist mit Saatgut regionaler Herkunft (autochthonem Saatgut) des UG 6, Weser- und Leinebergland mit Harz anzusäen. Der Saatgutbedarf liegt bei 3 – 5 kg /ha.
- (2) Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Baumaßnahmen folgenden Pflanzzeit durchzuführen und fertig zu stellen.
- (3) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt das straßenrechtliche Anbauverbot. Dort sind gem. § 9 Abs. 1 FStrG Hochbauten jeglicher Art unzulässig.

11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Isophonen-Linien von maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_a) Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (2018-01) - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, zu erwerben bei DIN-Media GmbH, Berlin) zu treffen sind.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) ($R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Isophonen-Linien im Plan)	Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01) für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berberbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches In Klammern () für Büroräume und Ähnliches	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Berberbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches In Klammern () für Büroräume und Ähnliches
L_a in dB(A)	$K_{Raumart}$ in dB	$R'_{w,ges}$ in dB ($R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$)
≤ 59	30 (35)	30 (30)
60	30 (35)	30 (30)
61	30 (35)	31 (30)
62	30 (35)	32 (30)
63	30 (35)	33 (30)
64	30 (35)	34 (30)
65	30 (35)	35 (30)
66	30 (35)	36 (31)
67	30 (35)	37 (32)
68	30 (35)	38 (33)
69	30 (35)	39 (34)
70	30 (35)	40 (35)
71	30 (35)	41 (36)
72	30 (35)	42 (37)
73	30 (35)	43 (38)
74	30 (35)	44 (39)
75	30 (35)	45 (40)

Liegt ein Außenbauteil zwischen zwei Isophonen-Linien, so ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der maßgebliche Außenlärmpegel angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämm-Maß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Isophonen-Linien beruhen auf der freien Schallausbreitung.

(2) **Fensterunabhängige Belüftung**

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, bzw. der Beurteilungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Bei freier Schallausbreitung ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes zur Nachtzeit ein Beurteilungspegel außen von mehr als 45 dB(A) zu erwarten.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung niedriger ausfällt, so kann von den Maßnahmen abgewichen werden.

(3) **Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone oder Loggien sind auf der Südseite des jeweiligen Gebäudes anzuordnen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 131 „Nördlich Erich-Kästner-Straße“.

§ 2 Dächer

- (1) Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets für Hauptgebäude nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.
- (2) Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer der Hauptgebäude und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur nicht glasierte Ziegel oder Betondachsteine in den Farbtönen „Rot bis Rotbraun“, „Braun bis Dunkelbraun“ und „Schwarz bis Anthrazit“, in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Farbtöne sowie und Grün- bzw. Grasdächer zulässig
- (3) Flachdächer von Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind als Grün- bzw. Grasdach auszuführen.
- (4) Die unter Abs. 2 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschließlich Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Abs. 2 festgesetzten Farbtöne sind die nachfolgend genannten Farben zu verwenden:

Rot-Rotbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 2000, 2001, 2002, 3002 bis 3005, 3009, 3011, 3013, 3016,

Braun-Dunkelbraun in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 8001, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8017, 8023 bis 8025,

Schwarz-Anthrazit in Anlehnung an RAL 840 HR Farbtöne 7016, 7021, 7024, 9004, 9011.

§ 4 Fassaden

- (1) Für die Fassaden von Hauptgebäuden sind zulässig:
 - Ziegel der Farben, die weitestgehend den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:
3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3004 (Purpurrot), 3005 (Weinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) und 8023 (Orangebraun),

- Putzfassaden in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbrepositories RAL 840 HR entsprechen:
1000 (Grünbeige), 1001 (Beige), 1002 (Sandgelb), 1013 (Perlweiß), 1014 (Elfenbein)
1015 (Hellelfenbein), 1017 (Safrangelb), 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9010
(Reinweiß), 9018 (Papyrusweiß) sowie in den für Ziegelfassaden im § 4 Abs. 1 genannten
Rottönen,
 - Holzverkleidungen naturbelassen, in materialgemäßer Maserung und Farbgebung oder
in den für Putz- und Ziegelfassaden zulässigen Farbtönen.
- (2) Je Gebäudeansicht sind abweichende Materialien und Farben auf maximal 30% der Fassa-
denfläche zulässig, um gestalterische Akzente zu setzen.
- (3) Für Fassaden sind generell unzulässig:
- Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe (z. B. Kunststoffverkleidungen in
Ziegel- oder Holzoptik), mit Ausnahme kleinformatiger Faserzementplatten, in den o. g.
Rot und Rotbrauntönen,
 - undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche.
- (4) Solaranlagen sind an Fassaden generell zulässig.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Die maximale Höhe von Einfriedungen entlang der mit Geh. Fahr- und Leitungsrechten zu be-
lastenden Flächen beträgt 1,25 m über der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.
- (2) Einfriedungen sind nur zulässig als:
- a) Schnithecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen,
 - b) Ziegelmauerwerk in den Farbtönen gem. § 3 (3),
 - c) Trocken- und Bruchsteinmauern aus heimischem Naturstein,
 - d) senkrecht strukturierte Holzstaketenzäune,
 - e) Maschendraht- und Stahlmattenzäune mit ausschließlich offenen Feldern. Kunst-
stoffgeflecht etc. ist ausgeschlossen.
- (3) Die Verwendung von *Thuja* (Lebensbaum)- oder *Chamaecyparis* (Scheinzypressen)-Hecken
sowie *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer) ist aus ökologischen Gründen unzulässig.
- (4) Die Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine biologische Durchgängigkeit gewährleistet
bleibt (Abstand der Einzäunung vom Boden von mind. 10 cm). Durchgehende senkrechte, für
Kleintiere nicht überwindbare Kanten an Grundstücksgrenzen, Straßen und Zuwegungen sind
zu vermeiden bzw. nur in begründeten Fällen (z. B. Stützmauern) und für einzelne Grund-
stücksabschnitte zulässig.

§ 6 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücke

- (1) Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gelten die Vor-
schriften des § 9 Abs. 1 und 2 NBauO. Die Anlage von Kies- oder Schottergärten ist ausge-
schlossen.

- (2) Kiesstreifen um die Gebäude als Spritzschutz sind bis zu einer Breite von max. 0,30 m zulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

2 Denkmalrechtliche Genehmigungspflicht und archäologische Hinweise

Erdarbeiten im gesamten Plangebiet bedürfen einer **denkmalrechtlichen Genehmigung** gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie Tongefäßscherben, Schlacken, Metallobjekte, Holzkohleansammlungen, auffällige Bodenverfärbungen, Steinkonzentrationen und Denkmale der Erdgeschichte gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Ronnenberg und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb besonders hingewiesen.

3 Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial und die DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten (Rechtsgrundlage: § 202 BauGB).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z. B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in den durchwurzelbaren Boden einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

4 Hinweise zum Artenschutz und zu Anpflanzungen sowie Ansaaten

Die **artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG** gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens der Bauverantwortlichen/Genehmigungsinhaber*innen ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z. B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover einzubinden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z. B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden.

Für **Ansaaten und die Verwendung von Gehölzen zur freien Landschaft** ist nach § 40 BNatSchG seit 1. März 2020 autochthones Pflanz- bzw. Saatmaterial zu verwenden.

5 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

6 Technische Regelwerke

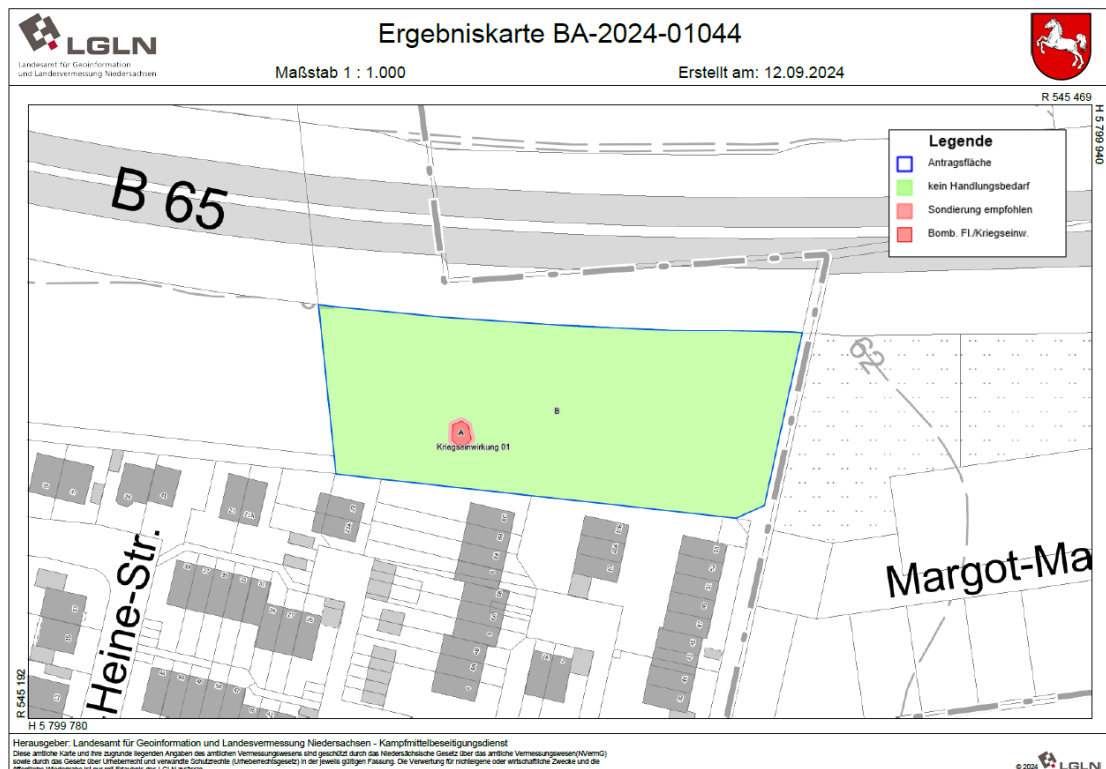
Technische Regelwerke, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können in der Bauabteilung der Stadt Ronnenberg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Altlasten und Kampfmittel

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu unterrichten.

Im Bereich der Fläche A ist eine Sondierung durchzuführen. Da ein dort allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht, ist vor einem Bauvorhaben das Vorhandensein von Kampfmitteln auszuschließen.

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



8 Externe Kompensationsmaßnahme

Das in der Ausgleichsbilanz errechnete Defizit von **4.225 Werteinheiten** wird extern auf Forstflächen im Norden des Benther Bergs /Gemarkung Ronnenberg-Benthe, Flur 3, Flurstück 10) ausgeglichen. Die Fläche wird gemäß dem Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Stand 18.03.2025), BIODATA GbR angelegt und gepflegt:

Maßnahme:

Die Waldlichtungsflur hat eine Fläche von 2.344,46 m². Diese Fläche soll in einen Bodensaureren Buchenwald lehmiger Böden des Tieflands (WLM) umgewandelt werden. Aktuell befindet sich auf der Fläche eine Waldlichtungsflur bodensaurer Standorte (UWA) mit einer hohen Deckung von Brombeeren, Farnen und typischen Gräsern. Die Entwicklung von Bodensauerm Buchenwald (WL) wird sich mehrere Jahre über das Stadium des Laubwald-Jungbestands (WJL) hinziehen. Da er sich allerdings bereits im Komplex mit älteren Beständen befindet, ist eine frühzeitige Zuordnung zu WL möglich. Eine Einwanderung typischer Arten der Krautschicht kann durch die angrenzenden Waldflächen erfolgen.

Anlage und Pflege:

- Pflanzung heimischer Laubbaumarten des Biotoptyps bodensaurer Buchenwald nach DRACHENFELS (2021): > 50% von *Fagus sylvatica* in der ersten Baumschicht, Mischung mit Stiel- bzw. Traubeneiche möglich.
- Durchführung der Planung, Pflanzung und Pflege von forstlichem Fachpersonal.
- Entwicklungskontrolle der Maßnahme in einem Abstand von 2 und 5 Jahren nach Anlage der Fläche durch fachkundiges Personal mit Überprüfung der Biotopentwicklung zum Zielbiotop Bodensaurer Buchenwald lehmiger Böden des Tieflands (WLM).
- anschließende Ableitung möglicher Pflegemaßnahmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet fertigzustellen.

Die verbindliche Absicherung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

9 Bergrecht

Das Plangebiet liegt über dem Salzstock Benthe. Für Neubauten im Planungsgebiet sind Sicherungsmaßnahmen zu empfehlen, die in Anlehnung an den im Harzvorland gültigen Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.02.1987 (Az. 305.4-24110/2) festgelegt wurden.

10 Bauverbotszone gem. § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz)

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone (20 m zur Fahrbahnkante zur Bundesstraße 65) sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

11 Hinweis auf eine Gashochdruckleitung

Am Nordrand verläuft parallel zur nördlichen Grenze des Plangebiets im Bereich des Flurstücks 27/4 eine Gashochdruckleitung DN 500. Hier ist eine Arbeits- und Schutzstreifen von 10 m (beidseitig jeweils 5,0 m) einzuhalten, in dem keine Bebauung oder Bepflanzung mit Bäumen oder Sträuchern erfolgen darf.

12 Städtebaulicher Vertrag

Zu dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit den Eigentümern der Grundflächen im Plangebiet abgeschlossen. In diesem Vertrag werden Anforderungen zur Umsetzung der Planung (z. B. Energiestandards der Gebäude, Externe Kompensationsmaßnahme) vereinbart.