

## Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

**Präambel**  
Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.z.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§56 und §98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 120B.I NF bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005

gez. U. STERNBECK  
Bürgermeister



Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120B. I NF und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am 27.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005

gez. U. STERNBECK  
Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr.4

Neustadt a. Rbge., den 08.04.2005

gez. WIPPERMANN

Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am ..... AZ: .....  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 15.04.05). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Neustadt a. Rbge., den 15.04.2005

gez. REHBEIN  
Öffentl. bestellter Vermessungsg.



Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 03.05.2004 bis 03.06.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005

gez. U. STERNBECK  
Bürgermeister



Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 und §4 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.2005 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005

gez. U. STERNBECK  
Bürgermeister



Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 04.05.2005 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr. 18 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 04.05.2005 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 11.05.2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



gez. SPENNES

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

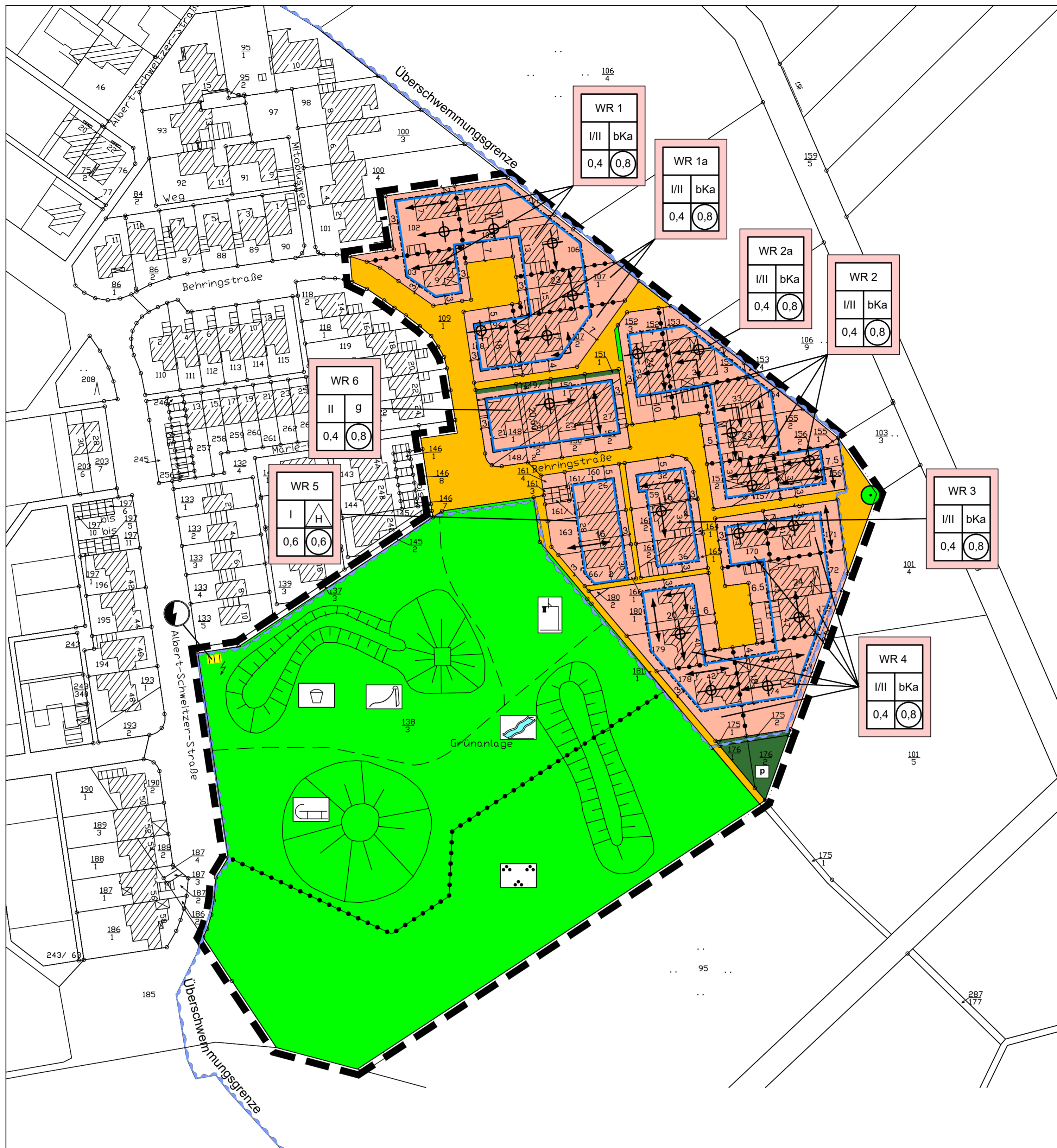
Neustadt a. Rbge., den .....

Bürgermeister

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.

Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnbau-Landgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



### Erläuterung der Planzeichen

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

**WR** Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 BauNVO)

I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bei "besonderer Kammbauweise (bKa)" (siehe ÖBV 7.2)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl  
0,9 Geschosßflächenzahl

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

**H** nur Hausgruppen zulässig  
**g** geschlossene Bauweise  
**bKa** besondere Kammbauweise  
**b** besondere Bauweise

**—** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**↔** Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) hier: Hauptfirstrichtung der Hauptanlagen  
**↻** Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) hier: Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen (Richtungswinkel)  
**⊕** Angabe der Grenze bzw. Baugrenze, an der das Obergeschoss in den mit "bKa" gekennzeichneten Gebieten einen Grenzabstand nach NBauO einzuhalten hat (Grenzfeil).

4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**■** Fläche für Versorgungsanlagen

**⊕** Zweckbestimmung: Elektrizität

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

**■** Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Rodelbahn (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

**■** Rutsche

**■** Wasserspiel

**■** Basketball

**■** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

**●** Erhaltung: Baum

7. 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)

**■** Überschwemmungsgrenze (nachrichtliche Übernahme)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Ausnahmen gemäß §3 Abs.3 BauNVO werden gemäß §1 Abs. BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß §56 i.V.m. §98 NBauO)

2. Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen in den Gebieten **WR 1a**, und **WR 2a** ist parallel oder rechtwinklig zu den Baugrenzen anzuordnen. Sind die Baugrenzen polygonal, sind die Richtungen der Außenseiten der baulichen Anlagen durch ein besonderes Planzeichen (Richtungswinkel) gekennzeichnet.

3. Im Gebiet **WR 5** sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Sattel- oder Flachdächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel oder Dachpfannen ist anthrazitgrau oder schwarz zu wählen. Die Neigung der Hauptdachflächen muß ca.25 Grad betragen.

### 4. Gebiete **WR 1, WR 2, WR 3, WR 4** und **WR 6**

4.1 In den Gebieten **WR 1, WR 1a, WR 2, WR 2a, WR 3, WR 4** und **WR 6** sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Pult-, Flach- oder Satteldächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel oder Dachpfannen ist anthrazitgrau oder schwarz zu wählen. Die Dachneigung der Pult- oder Satteldächer muß wie bei den bereits vorhandenen Hauptdachflächen im Gebiet

**WR 1:** mindestens 20° und höchstens 45°

**WR 1a:** mindestens 20° und höchstens 30°

**WR 2:** mindestens 20° und höchstens 30°

**WR 2a:** mindestens 20° und höchstens 30°

**WR 3:** mindestens 20° und höchstens 35°

**WR 4:** mindestens 15° und höchstens 30°

**WR 6:** mindestens 20° und höchstens 30°

betragen.

Im Gebiet **WR 6** muss bei der Errichtung von geeigneten Dächern die Traufe auf der Ostseite des Hauses gebaut werden. Diese darf eine Höhe von 5,00 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten.

### 4.2 Bauweise

In den Gebieten **WR 1, WR 1a, WR 2, WR 2a, WR 3, WR 4** und **WR 6** ist die "besondere Kammbauweise (bKa)" festgesetzt.

Bei der besonderen Kammbauweise ist ein- und zwei geschossige Bauweise zulässig.

#### 4.2.1 Erdgeschoß

Die Gebäude sind im Erdgeschoß von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze zu erstellen. Bei Eckgrundstücken gilt die Baugrenze als Grundstücksgrenze.

Eingeschossige untergeordnete Gebäudeteile können mit Abstand von den Grundstücksgrenzen errichtet werden; der Abstand muß den Bestimmungen des §7 der Nds. Bauordnung entsprechen.

#### 4.2.2 Obergeschoß

Im Obergeschoß müssen die Gebäude in den mit "besonderer Kammbauweise (bKa)" festgesetzten Bauflächen bis zu der mit besonderen Planzeichen (Grenzfeil) gekennzeichneten Grundstücksgrenze einen Grenzabstand einhalten, der zur Verwirklichung besonderer städtebaulicher Absichten ausnahmsweise die Höhe des Obergeschosses, gemessen von der Dachoberfläche des darunter liegenden Erdgeschosses, betragen muß. Auf der gegenüberliegenden gegenüberliegenden Grundstücksgrenze ist das Obergeschoß bis auf die Grundstücksgrenze zu bauen.

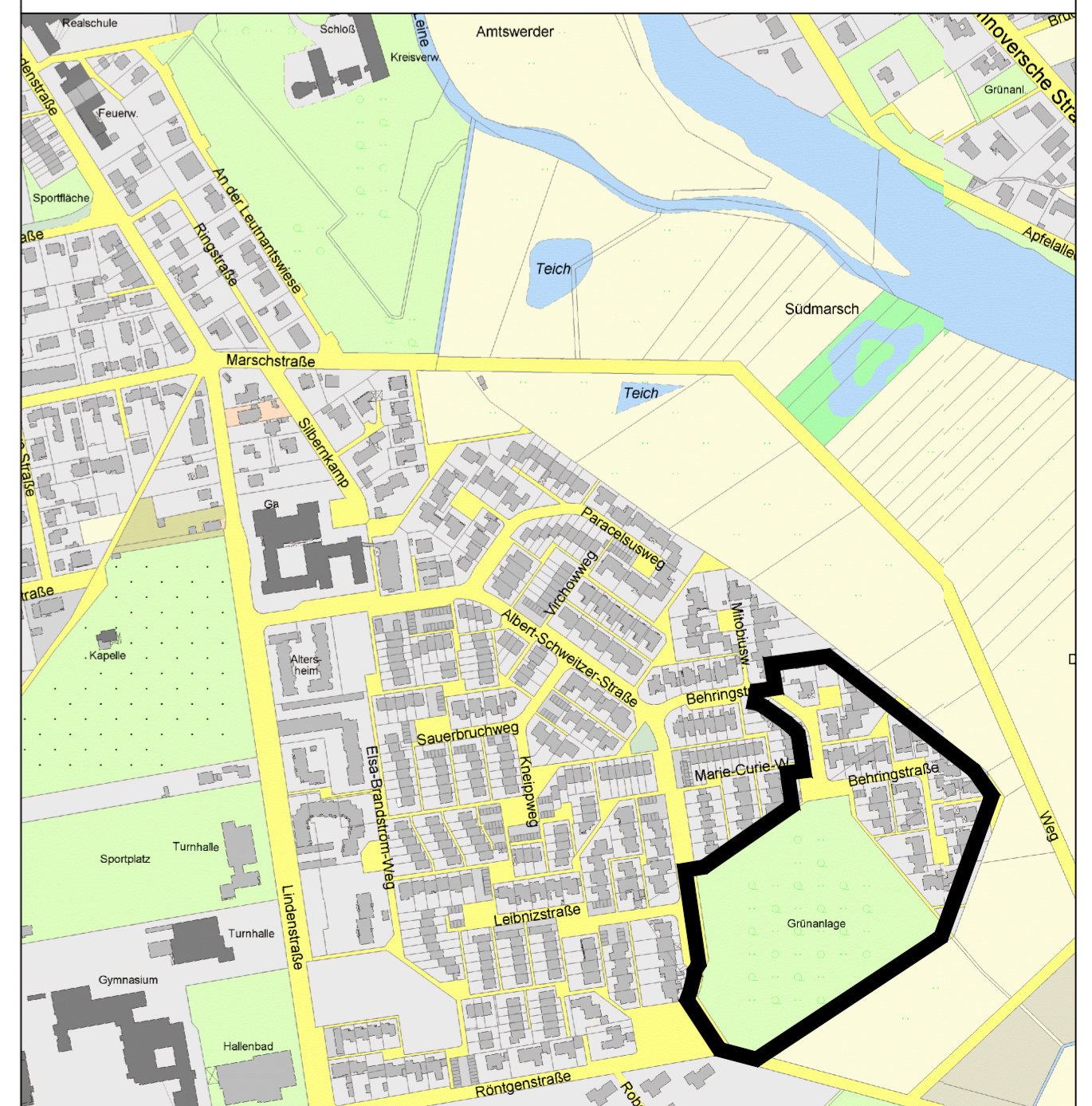
5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von den Festsetzungen zur Dachfarbe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen.

## Hinweis

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Wunstorf, dadurch ist mit Fluglärm zu rechnen. Bauliche Anlagen dürfen die Höhe von 80m über NN nicht überschreiten.

# STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR.120B.I NF " BEHRINGSTRASSE " M. 1 : 1000

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



Planung: Herr Wippermann

Planerstellung: Frau Herrmann 06.05.2002

Geändert: Frau Herrmann 11.07.2002 Her. 23.03.2004