



Erläuterung der Planzeichen

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

- Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschosflächenzahl

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

- o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO): nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- a Abweichende Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 Abs.4 BauNVO)
- bKa Besondere Bauweise - Kammbauweise (siehe Nr.9 der Örtl. Bauvorschriften)
- g Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- ← Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) hier: Hauptfirststellung der Hauptanlagen
- ↖ Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB) hier: Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen
- ⊙ Angabe der Grenze bzw. Baugrenze, an der das Obergeschoss in den mit "bKa" gekennzeichneten Gebieten einen Grenzabstand nach NBauO einzuhalten hat.

TH max. maximale Traufhöhe
 FH max. maximale Firsthöhe

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

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Parkfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
- Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4 §16 Abs.5 BauNVO)

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.

Textliche Festsetzungen

1. Die Ausnahmen gemäß §3 Abs.3 BauNVO werden gemäß §1 Abs.4 BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
2. In den Gebieten WR 3, WR 4 und WR 5 sind keine Garagen auf den Baugrundstücken zulässig. Diesen Gebieten sind folgende Garagenbereiche gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB zugeordnet: WR 3 - Ga 1, WR 4 - Ga 2, WR 5 - Ga 2

Örtliche Bauvorschriften gemäß §56 in Verb.mit §98 NBauO

3. Die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen im Bereich WR 1 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. Für untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Balkone, Aufzugstürme, Vordächer) können Abweichungen von den festgesetzten Richtungen zugelassen werden.
4. Im Gebiet WR 1 sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Mansardendächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel bzw. Dachpfannen ist anthrazitgrau (RAL 7016) oder schwarz zu wählen. Die Neigung der Hauptdachflächen muß wie bei den bereits vorhandenen Hauptdachflächen 32 Grad betragen.
5. Im Gebiet WR 2 sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Satteldächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel bzw. Dachpfannen ist anthrazitgrau (RAL 7016) oder schwarz zu wählen. Die Neigung der Hauptdachflächen muß wie bei den bereits vorhandenen Hauptdachflächen dieser Bauzeile 35 Grad betragen.
6. Im Gebiet WR 3 sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Satteldächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel bzw. Dachpfannen ist anthrazitgrau (RAL 7016) oder schwarz zu wählen. Die Neigung der Hauptdachflächen muß, wie bei den bereits vorhandenen Hauptdachflächen ca.30 Grad betragen.
7. Im Gebiet WR 4 sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Satteldächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel oder Dachpfannen ist anthrazitgrau (RAL 7016) oder schwarz zu wählen. Die Neigung der Hauptdachflächen muß 40 Grad betragen. Dachgauben, Erker und Zwerchgiebel sind an der Westseite der Hauptdachflächen unzulässig.
8. In den Gebieten WR 5a und WR 5b sind für die Hauptdachflächen der Hauptnutzung nur Satteldächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel oder Dachpfannen ist anthrazitgrau (RAL 7016) oder schwarz zu wählen. Die Dachneigung muß ca. 35 Grad betragen. An der Ostseite der Hauptdachflächen sind Gauben, Erker und Zwerchgiebel im Gebiet WR 5a unzulässig.
9. Gebiet WR 6
 - 9.1 Im gesamten Gebiet WR 6 ist die "besondere Kammbauweise (bKa)" festgesetzt. Bei der besonderen Kammbauweise ist ein- und zweigeschossige Bebauung zulässig.
 - 9.1.1 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 Niedersächsischen Bauordnung entsprechen.
 - 9.1.2 Obergeschoss

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

Im Gebiet WR 6 sind Flachdächer oder Satteldächer zulässig. Als Farbe der Dachziegel oder Dachpfannen ist rot bis rotbraun zu wählen. Die Dachneigung der Satteldächer muß 25 Grad betragen.
 10. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind der Festsetzung zur Dachfarbe ausgenommen (ÖBV Nr.4, 5, 6, 7, 8 und 9.2).

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

<p>Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.02.1997 im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 120B "Silberkamp", 4. Änderung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120B.II NF und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs.1 BauGB am 21.02.1997 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 27.03.2009</p> <p style="text-align: right;">gez. Sternbeck Bürgermeister</p> <p style="text-align: center;">Siegel</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr. 4</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 17.03.2009</p> <p style="text-align: right;">gez. Wippermann Im Auftrag</p>	<p>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.19) 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.II NF, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften, am 07.12.2000 als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 27.03.2009</p> <p style="text-align: right;">gez. Sternbeck Bürgermeister</p>
<p>Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am</p> <p>Az.:</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08/2000). 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 19.03.2009</p> <p style="text-align: right;">gez. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungssing.</p>	<p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.11.2000 dem geänderten 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 18.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 27.11.2000 bis 02.01.2001 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 27.03.2009</p> <p style="text-align: right;">gez. Sternbeck Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 07.12.2000 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 27.03.2009</p> <p style="text-align: right;">gez. Sternbeck Bürgermeister</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wippermann</p>
<p>Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 120B.II NF "Marie-Curie-Weg" Kernstadt Neustadt a. Rbge. sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p style="text-align: right;">Der Bürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.</p>	

STADT NEUSTADT A. RBGE. KERNSTADT BEBAUUNGSPLAN NR.120B.II NF "MARIE-CURIE-WEG" M. 1:1000

