

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt, Flur 34, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Erlaubnisvermerk: Die Wiedergabe bedarf gem. § 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002, (Nds. GVBl. 2003, S. 5) keiner Erlaubnis.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11/2011).

Neustadt a. Rbge., den 06. März 2013

Siegel

gez. Hermes  
Dipl.-Ing. Ewald Hermes  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2012

gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2012 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 11.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 20.07.2012 bis einschließlich 27.07.2012.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.09.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.10.2012 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 15.10.2012 bis einschließlich Donnerstag, den 15.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2012 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 07.02.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf nach § 10 Abs. 2 des BauGB **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 06. März 2013

Siegel

Der Bürgermeister  
gez. Sternbeck

## Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. März 2013, in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 13. März 2013 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 15. März 2013

Siegel

Der Bürgermeister  
In Vertretung  
gez. Windmann

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

## § 1

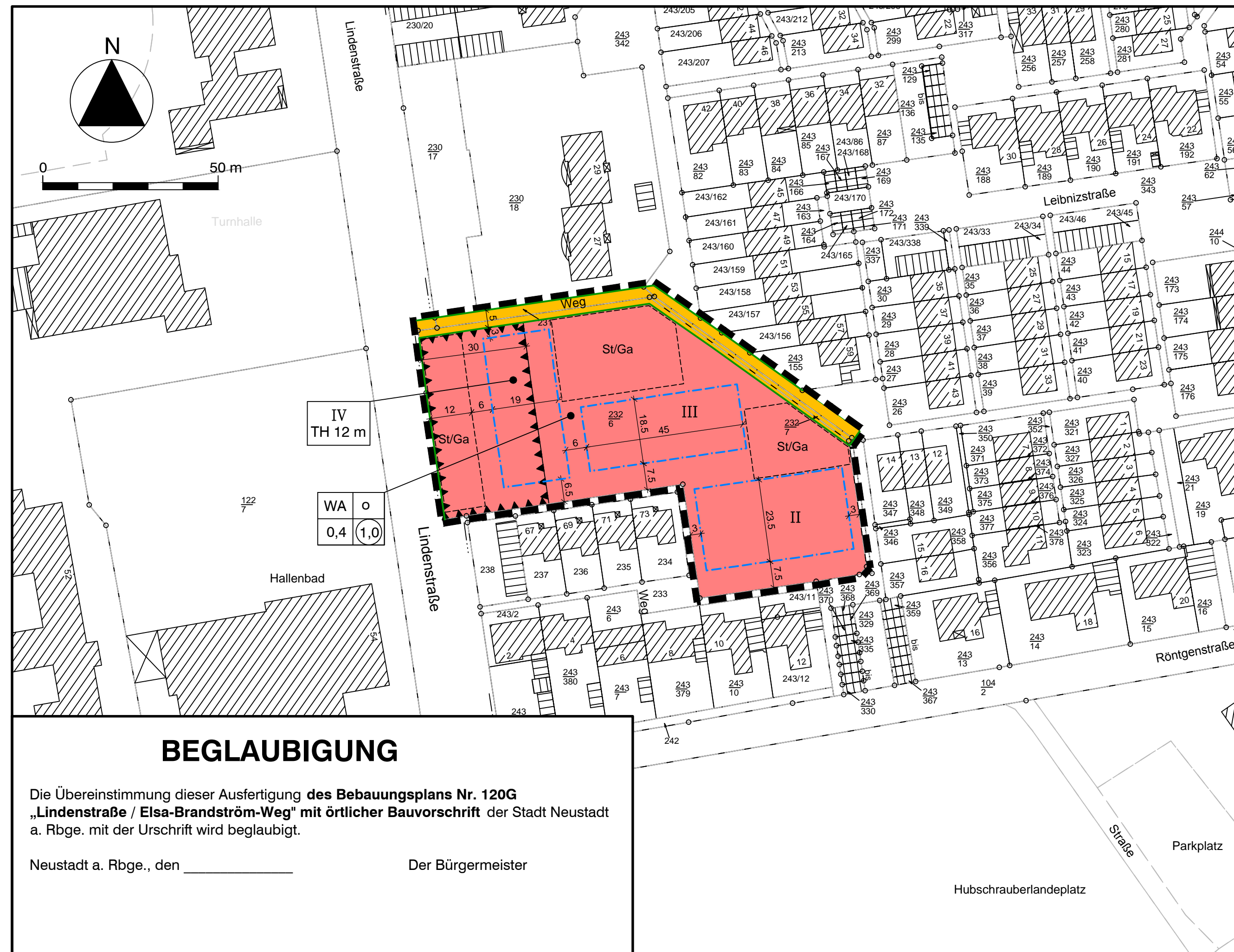
### Dächer

Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 38 Grad zulässig. Einander gegenüberliegende Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

## § 2

### Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu EUR 500.000 geahndet werden.



## BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Höhenlage der Gebäude

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,30 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf im Mittel nicht mehr als 12,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.
- Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

### § 2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen sind 10 standortgerechte, heimische Laubbäume (Stammumfang 12/14 cm) zu pflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### § 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der Südseite der überbaubaren Grundstücksfläche, für die als Maß der baulichen Nutzung max. vier Vollgeschosse festgesetzt ist, ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch Gebäudeteile wie z.B. Balkone nicht zulässig.

### § 4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“, die direkt an der Lindenstraße liegen, sind außerdem Mülltonnenstandplätze zulässig.

### § 5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ sind für die der Lindenstraße zugewandten Gebäudeseiten bauliche Vorkehrungen zu treffen. Für diese Bereiche sind zum Schutz der Aufenthaltsräume die erforderlichen Schalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  von 35 dB für den Lärmpegelbereich III einzuhalten. Diese Schalldämm-Maße resultieren aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den Angaben der DIN 4109 (1989) „Schallschutz im Hochbau“ (baurechtlich eingeführt in Niedersachsen als Technische Baubestimmung durch Bekanntmachung des MS vom 20.02.1991, Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 258).

Eine von den Angaben des  $R'_{w, res}$  im Bebauungsplan abweichende Wahl eines bewerteten Schalldämm-Maßes  $R'_w$  der Außenbauteile zu geringeren Schalldämmungen hin, muss durch Berechnung nach DIN 4109 nachgewiesen werden.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 120G „Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 06. März 2013

Siegel

gez. Sternbeck  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

Algemeines Wohngebiet (WA)  
Vgl. §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen!

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 12,00 m maximal zulässige Traufhöhe  
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- o offene Bauweise
- Baugrenze  
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

### Sonstige Planzeichen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen  
St - Stellplätze Ga - Garagen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes  
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt



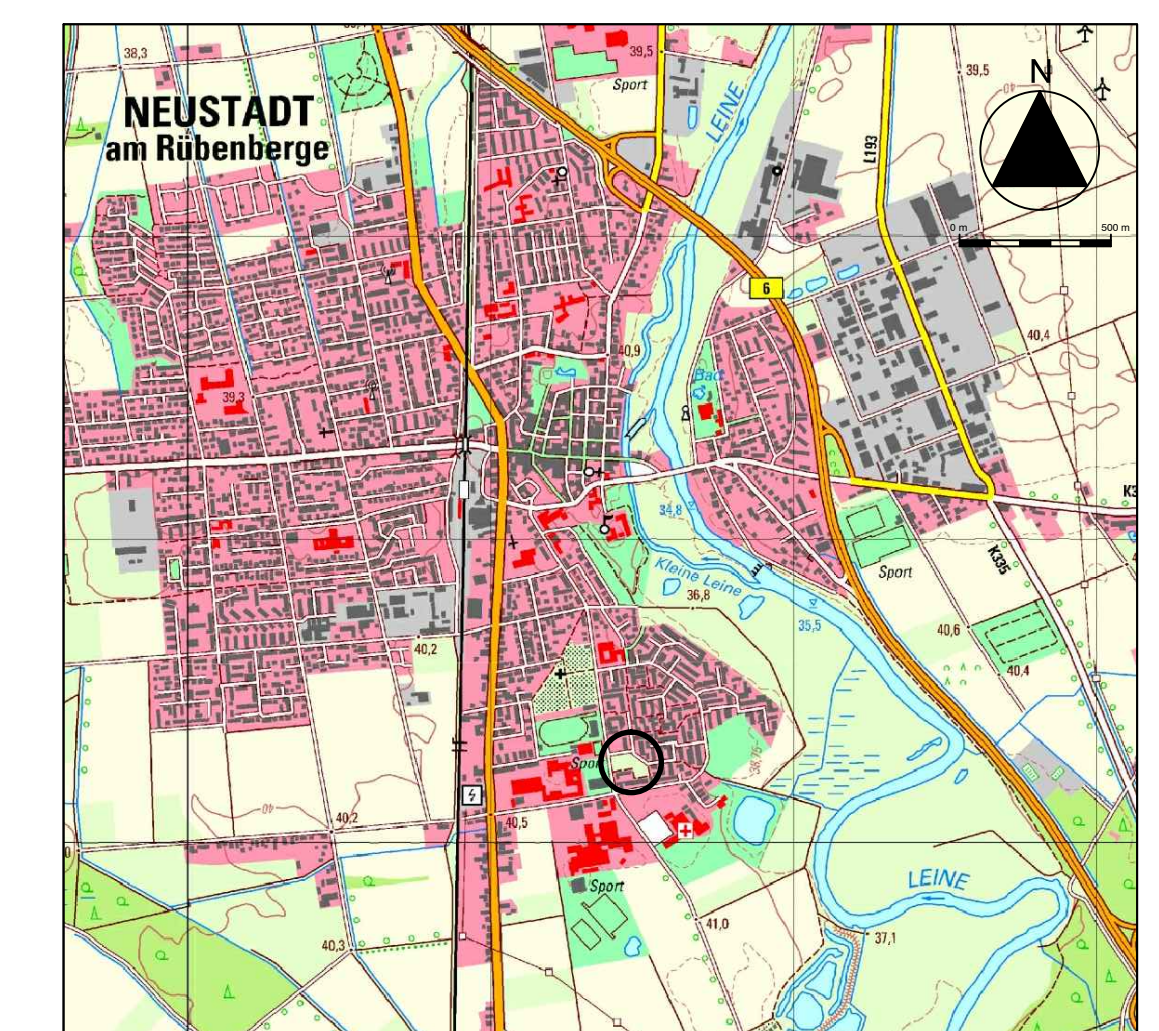
## Bebauungsplan Nr. 120G

## "Lindenstraße / Elsa-Brandström-Weg"

mit örtlicher Bauvorschrift

## Satzung - beglaubigte Abschrift -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

**Susanne Vogel**  
Architektin  
Bauleitplanung

Konkordastr. 14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 24 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: www.eike-getters.de  
E-Mail: vogel@eike-getters.de