

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 18 und Flur 33, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover, Katasteramt Hannover

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 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Neustadt a. Rbge., den 12.05.2011

Siegel

gez. Rehbein
Dipl.-Ing. Klaus Rehbein
Öffent. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2011

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 26.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2009.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 23.02.2009 bis einschließlich 09.03.2009.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 "Molchweg" 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 25.03. 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben vom Montag, den 04.04.2011 bis einschließlich Mittwoch, den 04.05.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 07.04.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Dieser Beschluss erfolgte unter der Bedingung, dass während der öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Neustadt a. Rbge., den 16. Mai 2011

Siegel

Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 16. Mai 2011

Siegel

Der Bürgermeister
gez. Sternbeck

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.05.2011 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.05.2011 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 31. Mai 2011

Siegel

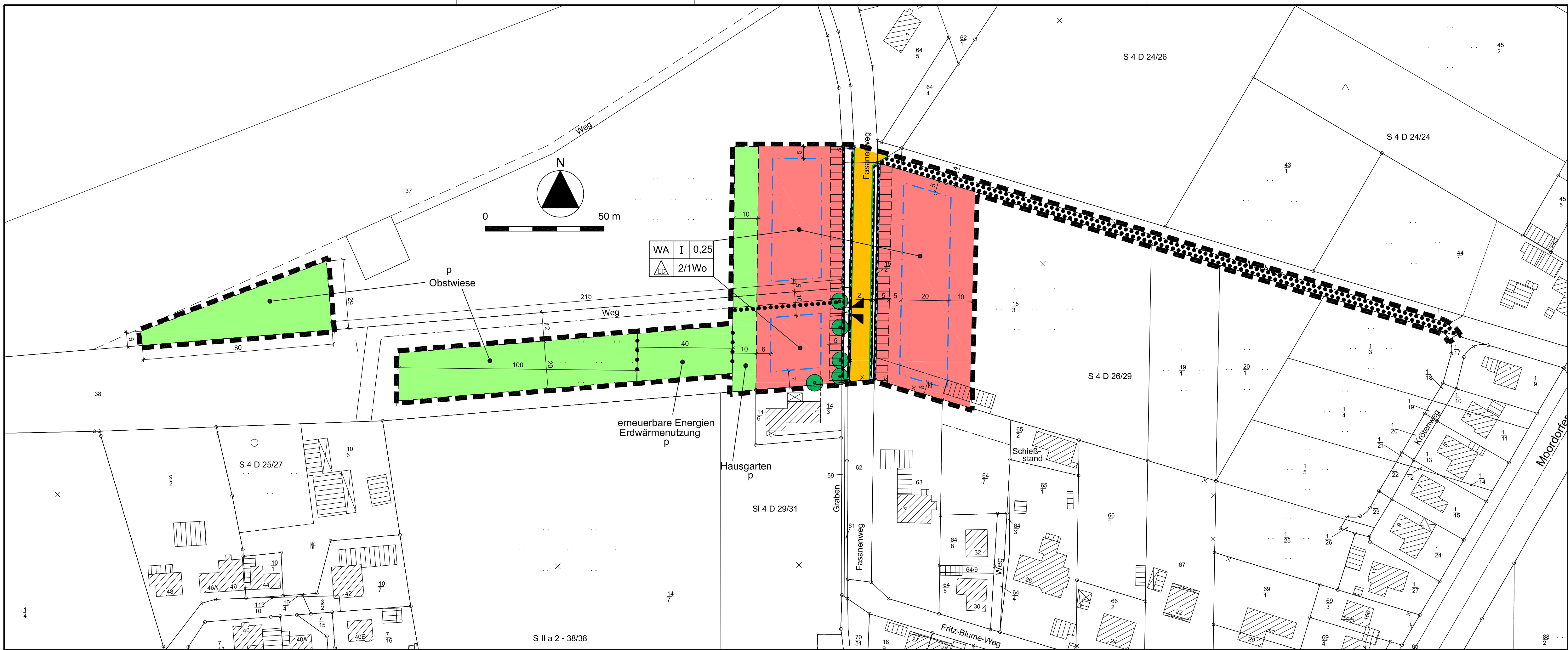
Der Bürgermeister
i.A. gez. Wippermann

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



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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2565), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 07.10.2010 (Nds. GVBl. S. 462), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**. Der Satzungsbeschluss erfolgte unter der Bedingung, dass während der öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgebracht werden, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Neustadt a. Rbge., den 16. Mai 2011

Siegel

gez. Sternbeck
Bürgermeister

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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenvverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

HINWEIS

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen (vgl. dazu die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan auf den Seiten 12 und 13).

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **des Bebauungsplans Nr. 142 "Molchweg" mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Schallschutz

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohn- und Büroräumen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß (R_w, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:
 - mindestens 35 dB für Wohnräume,
 - mindestens 30 dB für Büroräume.
- Schlafräume und Kinderzimmer müssen über schallgedämmte Lüftungseinrichtungen verfügen, die den Schallschutz der Außenbauteile nicht wesentlich verschlechtern.

§ 2

Nebenanlagen und Garagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der 5 m breiten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche am Nordrand des Plangebiets, auf der Ostseite des Fasanenwegs, nicht zulässig.

§ 3

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, eines Baumes bzw. einer Baumreihe "sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Um das Wurzelwerk nicht zu beeinträchtigen, dürfen die Baumkronen der Bäume mit festgesetzter Erhaltungsbindung nicht unterbaut werden.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gem. Abs. 1 und 2 können zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht oder wenn der Baum krank ist. Für Bäume, deren Fällern ausnahmsweise zugelassen wird, ist dann Ersatz zu pflanzen, wenn der Gesamteindruck einer geschlossen Baumgruppe bzw. -reihe verloren geht (in der Fläche mindestens ein Baum / 36 m² bzw. in einer Reihe ein Baum 6 lfm). Als Ersatzbäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Eiche, Esche, Eiche) als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm nachzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

§ 4

Private Grünfläche, Hausgarten

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist nur eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Obstbäumen zulässig. Genehmigungsfreie Anlagen, die der Nutzung als Hausgarten dienen, sind auf der privaten Grünfläche allgemein zulässig.

§ 5

Private Grünfläche, Obstwiese

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" sind mit hochstämmigen Obst- und Wildobstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) zu bepflanzen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Dabei ist je 100 m² Grünfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" werden den im Plangebiet als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzten Baugrundstücken anteilig als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Sonstige Planzeichen

- • • • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung hier: Gewässer III, Ordnung mit Schutzstreifen

Die Flächen im Plangebiet liegen im Bauschutzbereich gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Wunstorf.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

§ 2

Dächer

- Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Sattel-, Krüppelwal- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Festsetzungen des Absatzes 1 gelten nicht für Gebäude bis 40 m² Grundfläche.
- Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen aus Ton oder Beton ohne Glasanteil im Oberflächenmaterial (= nicht glänzend) in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit und grau (im Rahmen des unten aufgeführten RAL-Farblegiters) zulässig. Das gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vordächer und Wintergärten sowie bei begrünten Dächern. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
- Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
- Als Farbtöne rot bis braun gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7: 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmisrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3007 (schwarzrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 3003 (lehmrot), 3004 (kupferbraun), 8011 (russbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun). Als Farbtöne anthrazit und grau gelten nach RAL Farbenübersicht RAL- 7: 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 7024 (graphitgrau).

§ 3

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 2/1 Wo In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einem Doppelhaus (sogenannte "Doppelhaushälfte") ist nur eine Wohnung zulässig

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- 0,25 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche, p - privat Die Zweckbestimmung wird durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt. Vgl. §§ 4 und 5 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung einer Baumreihe Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt / Poggenhagen

Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg"

mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008 LGLN

Bearbeitung:
Susanne Vogel
Dipl.-Ing. Architektin
Bauleitplanung
Kontaktdat.: 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 00
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eko-giffl.de
E-Mail: vogel@eko-giffl.de