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. 159 A1 Nienburger Straße / Nordwest bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20.08.2002

Siegel Stadt Neustadt a. Rbge.

gez. Kirchmann .... Ratsvorsitzender — gez. Häseler .... Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 Nienburger Straße / Nordwest und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am 23.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 20.08.2002

gez. Häseler — Siegel Stadt Neustadt a. Rbge.
....
Stadtdirektor

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von

pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
An der Strangriede 54 A
30167 Hannover

Erarbeitet am: 01/01 Bearbeitet von: D. Ellßel

Hannover, den 02.08.2002

gez. Ellßel

PLANUNTERLAGEN
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: 08.2002). 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 14.08.2002

gez. Rehbein — Siegel Vermessungsingenieur
....
Öffentlich bestellter Vermessungsing.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.10.2001 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 03.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 12.11. - 12.12.2001 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 20.08.2002

gez. Häseler — Siegel Stadt Neustadt a. Rbge.
....
Stadtdirektor

ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG
Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß §3 Abs.3 BauGB beschlossen.Den Beteiligten im Sinne von §3 Abs.3 BauGB/§13 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom .... bis .... gegeben.

Neustadt a. Rbge., den ....

....
Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2002 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20.08.2002

gez. Häseler — Siegel Stadt Neustadt a. Rbge.
....
Stadtdirektor

ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am .... angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am .... (Az.: ....) erklärt, daß er keine/ teilweise die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.

Landkreis Hannover
Der Oberkreisdirektor
Im Auftrage

....

BEITRITTSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am .... beigetreten. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom .... bis .... öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den ....

....
Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN
Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 21.03.2002 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 12 erfolgt.
Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 21.03.2002 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 20.08.2002

gez. Häseler — Siegel Stadt Neustadt a. Rbge.
....
Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN
Verletzungen von Verfahrens-oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungasplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ....

....
Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustande- kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Neustadt a. Rbge., den ....

....
Stadtdirektor

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§1. Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sind in dem mit WA gekennzeichneten Gebieten Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ((ü)St/GA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

§2. Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sind in dem mit MI 1 und MI 3 gekennzeichneten Gebieten Stellplätze, auch überdachte, und Garagen mit Ausnahme der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ((ü)St/GA) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hinweise:

1. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, daß bei Unterkellerung das Kellergeschoß als "weiße Wanne" zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Gemäß der Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 der NBauO (Anlage) sind 2 Estpl. je WE notwendig.
3. Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - anzuzeigen.

§3. In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Traufhöhe -TH- / -THw- (der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Dachfläche bei allen Gebäuden (TH) / nur bei Wohngebäuden (THw)) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei geneigten öffentlichen Verkehrsflächen kann bei Doppelhäusern und Hausgruppen die nach Satz 1 für das höchstgelegene Haus zulässige Höhe als gemeinsame Traufhöhe für beide Teile innerhalb eines Doppelhauses bzw. für die gesamte Hausgruppe angenommen werden. Eine dadurch bedingte Überschreitung der Traufhöhen nach Satz 1 für Teile von Doppelhäusern und Hausgruppen ist zulässig. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

§4. In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFF/EG) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Satz 2 und 3 des §4 gelten sinngemäß (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

§5. In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Gebäude-höhe / Firsthöhe (FH) nicht höher als als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Satz 2 und 3 des §4 gelten sinngemäß (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

§6. In dem mit MI 2 gekennzeichneten Gebiet sind Gebäude, die ausschließlich den Wohnen dienen, unzulässig. (gem. §1 Abs. 5 BauNVO)

§7. (1) Auf den Parzellen 321/6 und 321/5 befinden sich zur Zeit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie ein offener Graben zur Regenwasser - Entwässerung. Deren Bestand und der weiterer noch zur Versorgung des Bsebauungsplangebietes zu errichtenden Leitungen ist bis zu einer späteren Verlegung im Zuge der weiteren Erschließung des Baugebietes Neustadt-Nordwest durch einen Städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zu sichern.
(2) Eine zur Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation ist der festgesetzten 3 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, angrenzend an den nördlichen Rand der Planstraße A, zu errichten.

§8. (1) Im gesamten Plangebiet wird zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmimmisionen) passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzt. Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmaße von Aussenbauteilen ist gemäß den Regelungen der DIN 4109, Abschnitt 5 (Ausgabe November 1989)auf der Grundlage der im Schalltechnischen Gutachten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel durchzuführen.
(2) Im gesamten Planbereich sind die Außenwohnbereiche, soweit die IGW-Werte tagsüber durch Straßenlärm entsprechend den Anlagen 4.1 u bzw. 4.2 des Schalltechnischen Gutachtens überschritten werden, auf der von der Straße abgewandten Hausseite anzulegen.

§ 9. In dem mit MI 1 und MI 3 gekennzeichneten Bereichen mit Festsetzung einer Hauptfirsrichtung sind aus Gründen des Schallschutzes Aufenthaltsräume Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der straßenabgewandten Hausseite (Westseite) zulässig.

§ 10. Für gewerblich genutzte Grundflächen gilt: Für je fünf PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Bei Zuordnung zu den Stellplätzen hat die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheiben mindestens 6 qm zu betragen. Dabei ist vom Baumstamm aus gerechnet mindestens 1,0 m in allen Richtungen von Teil- und Vollversiegelung freizuhalten. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperren und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen. Pflanzqualität Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

§ 11. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen der Pflanzliste (s. Anlage 4 der Begründung) zu bepflanzen. Der Anteil von Wegebefestigungen darf 30% nicht überschreiten, die Befestigung hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

§ 12. Die öffentlichen Spielplätze sind mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu begrünen. Giftige Gehölze sind nicht zulässig. Wege- und Platzflächen sind wasserdurchlässig zu errichten.

§ 13. Die im östlichen Randbereich der Planstraße B gelegenen Grünflächen innerhalb der Verkehrsflächen können für Zuwegungen (nicht Zufahrten) zu den anliegenden Grundstücken bis zu einer Breite von 2m unterbrochen werden.

§ 14. In dem mit MI 1 gekennzeichneten Bereich kann die Bepflanzung der am westlichen Rand festgesetzten Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch eine private Verkehsfläche bis zu einer Breite von 4m unterbrochen werden.

§ 15. In dem mit MI 2 gekennzeichneten Bereich kann die Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im gekennzeichneten Einfahrtbereich sowie durch eine Fläche für eine Trafostation unterbrochen werden.

§ 16. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (s. Anlage zu Begründung) zu beplanzen, die vereinzelt durch alte Kulturarten wie Walnuß oder Flieder ergänzt werden kann.

§ 17. Außerhalb des Plangebiets wird eine Regeneration und Aufwertung einer Fläche im bestehenden Forst im Bereich Dammkrug durchgeführt. Die Aufwertung erfolgt durch die Aufforstung von zuvor fehlbestockten Waldflächen. Hierbei wird ein bestehender Nadelforst zu einem standortgerechten einheimischen Mischwald entwickelt. Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs sind rund 5.900 qm standortgerechter einheimischer Laubwald aufzuforsten. Die vorgesehene Fläche befindet sich in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 31, Flurstück10 / 4.
Für die Sicherung der Durchführung wird der Investor (Eigentümer des Plangebietes) vertraglich verpflichtet, einen entsprechenden Kostenbeitrag zweckgebunden an die Stadt zu zahlen. Die gesamte Kompensationsfläche wird durch die Aufnahme in den Bebauungsplan (zeichnerische Darstellung) dem Plangebiet als externe Kompensationsfläche zugeordnet. Der mit dem Investor abgeschlossene Vertrag ist der Begründung zum Bebauungsplan beizulegen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A1 Nienburger Straße / Nordwest der Stadt Neustadt.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(1) Als Dachform bei Wohngebäuden sind nur Satteldach, versetztes Satteldach und Pultdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig.
(2) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 28 und nicht mehr als 50 Grad betragen. Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrißfläche nicht 30 % der Grundrißfläche des jeweiligen Hauptdaches überschreitet.
(3) Die Dachneigung bei Nebengebäuden mit mehr als 20 qm Grundfläche darf nicht weniger als 14 und nicht mehr als 50 Grad betragen.
(4) Als Dachform für Dachaufbauten sind nur Gauben in Form von Schleppgauben mit senkrechten Wangen, Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig.
(5) In bestimmten, in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen ist die Hauptfirstrichtung der Dächer von Wohngebäuden entsprechend der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB zu errichten. Abweichungen von 5° in jeder Richtung sind zulässig.
(6) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

(2001) rotorange,	(2002) blutorange	(3000) feuerrot
(3002) karminrot	(3013) tomatenrot	(3016) korallenrot
(8003) lehmbraun	(8004) kupferbraun	(8007) rehbraun
(8008) olivbraun	(8012) rotbraun	(8015) kastanienbraun
(8023) orangebraun		

(7) Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden sowie zur Installation von Solaranlagen ist abweichend von Abs. 6 eine Glaseindeckung mit einer Fläche von maximal 1/2 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig. Für Wintergärten ist eine vollständige Glaseindeckung zulässig.
(8) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs 6-7 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrünten Dächern entfällt die Mindest - Neigungsbegrenzung nach Abs. 2 und 3.

§ 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen

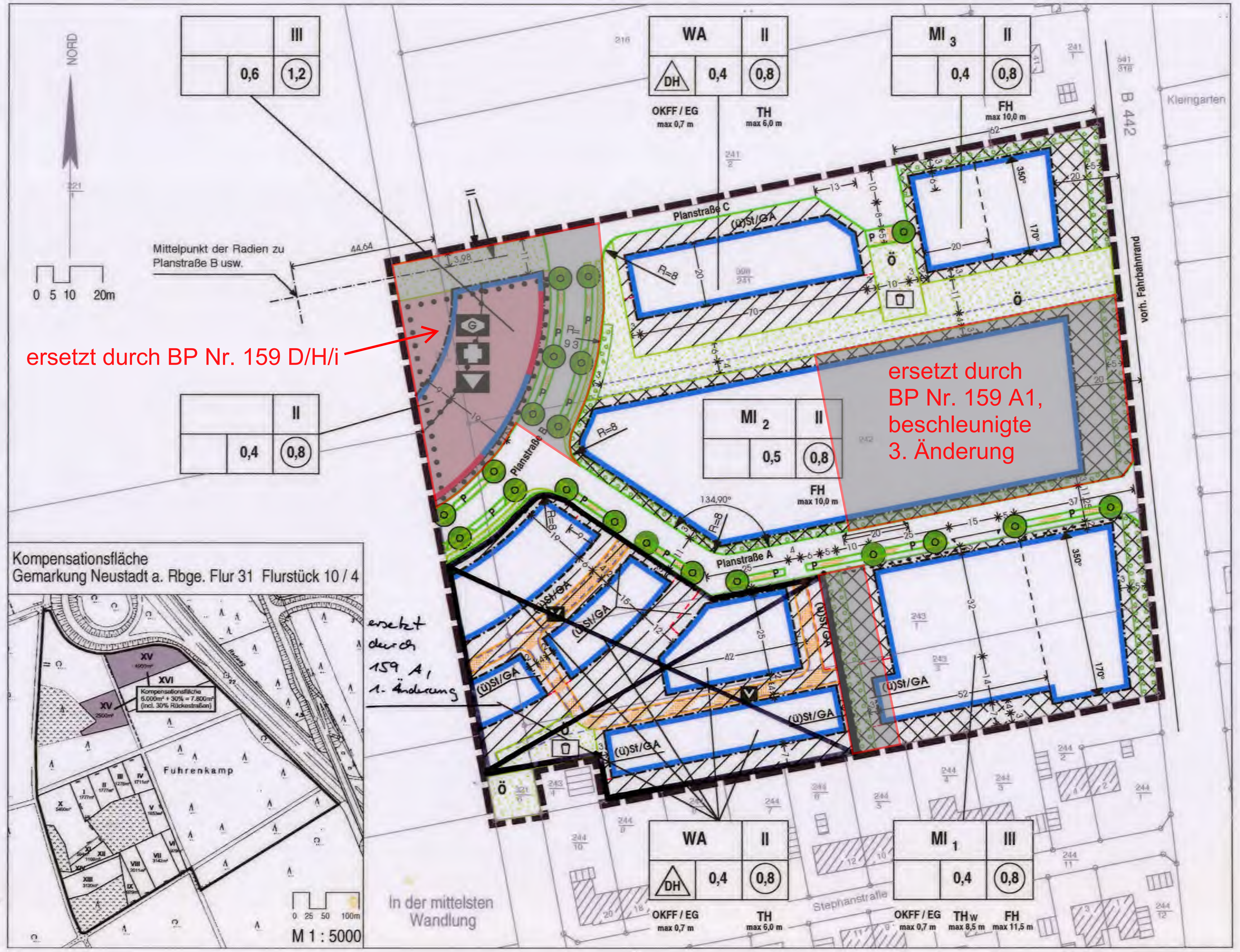
(1) Einfriedungen sind als Laubgehölzhecke oder als Holzzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch als Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubgehölzhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten. Mauersockel sind grundsätzlich unzulässig.

(2) Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungssicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

§ 4 Gestaltungsanforderungen an sonstige bauliche Anlagen

(1) Die öffentlichen Stellplätze, befestigten Platzflächen sowie Geh- und Radwege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengitter, Schotter etc.).

(2) Innerhalb des Nettobaulandes von Wohnbauflächen sind die Verkehrsflächen (Zuwegungen und Zufahrten) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie überbaubare, jedoch als Verkehrsflächen (Zuwegungen und Zufahrten) ausgebildete Flächen zur Verminderung der Oberflächenabflüsse in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Rasengitter, Schotter, weitfugiges Pflaster).



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH max 6,0 m — Traufhöhe 6 m bei allen Gebäuden als Höchstgrenze über nächstgelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 3)
- THw max 8,5 m — Traufhöhe 8,5 m bei Wohngebäuden als Höchstgrenze über nächstgelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 3)
- OKFF / EG max 0,7 m — Fußbodenhöhe EG 0,7 m als Höchstgrenze über nächstgelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 4)
- FH max 10,0 m — Firsthöhe 10 m bei allen Gebäuden als Höchstgrenze über nächstgelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- DH — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Gemeinschaftshaus
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Zweckbestimmung Parkplätze
- Grünfläche innerhalb der Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A §13)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Grünfläche
- Ö — öffentlich
- Zweckbestimmung Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen und sonstige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textl. Festsetzungen unter Teil A §§ 14,15 u.16)
- Anzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
- (ü)St/GA — Stellplätze, auch überdachte / Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastete Fläche
- Mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastete Fläche
- 350° 170° — Stellung baulicher Anlagen mit Angabe der Himmelsrichtung und Bereichsabgrenzungen s. textl. Festsetzungen Teil A § 9 und Teil B § 2, Ziff. 5

STADT NEUSTADT
LANDKREIS HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 159 A1
Nienburger Straße / Nordwest

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

M 1: 1000

Übersichtsplan, Maßstab 1: 5 000

Ausdruck vom 06.09.2002 — 420/ 970