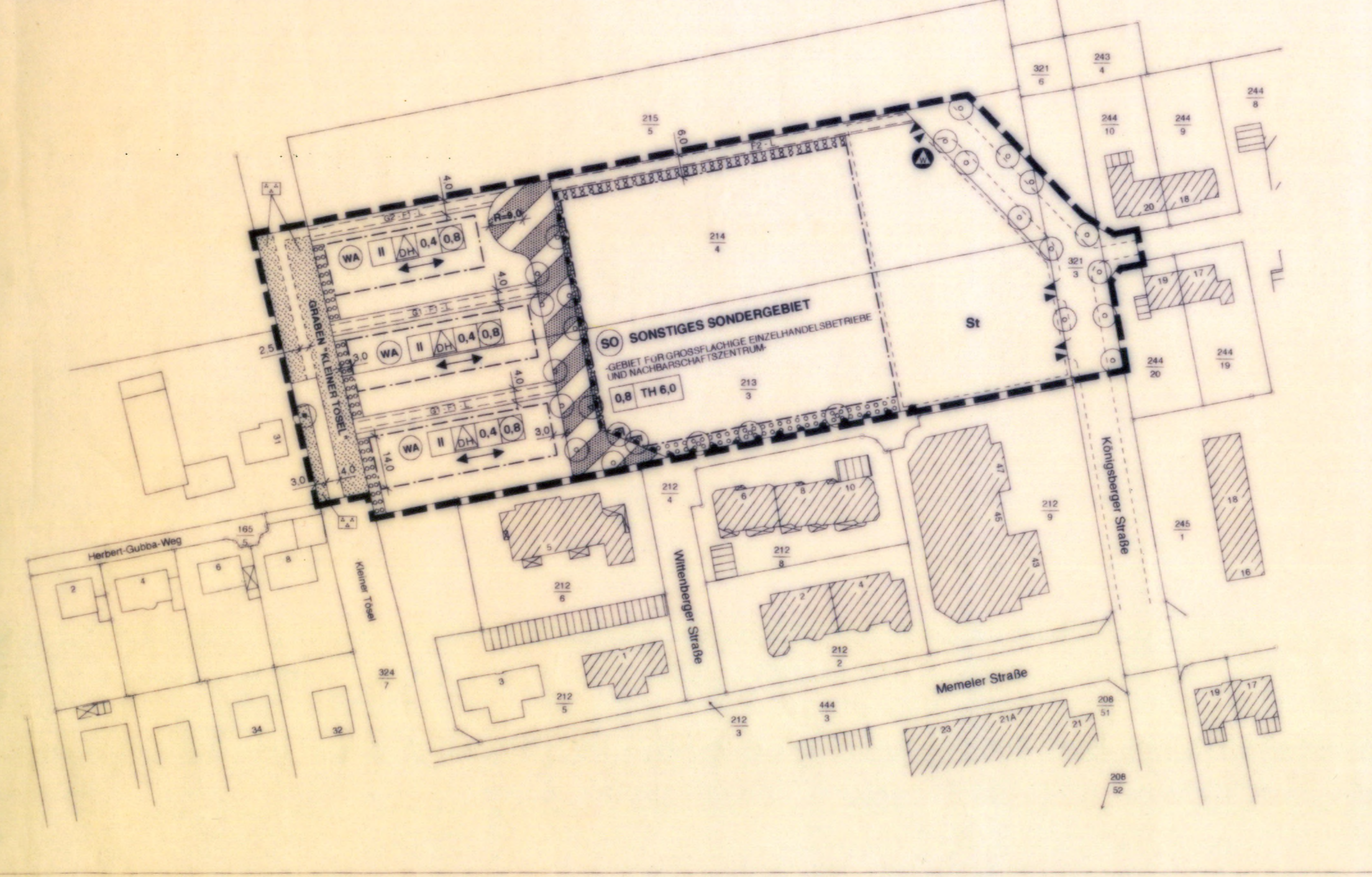
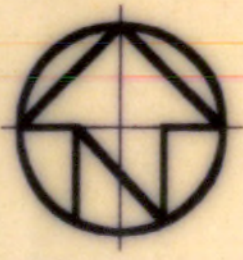


BEBAUUNGSPLAN NR. 159 A2 "IN DER MITTELSTEN WANDLUNG" DER STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PLANZEICHNUNG / TEIL A M.: 1 : 1000
(ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 23.01.1990 BGBl. I S. 132)



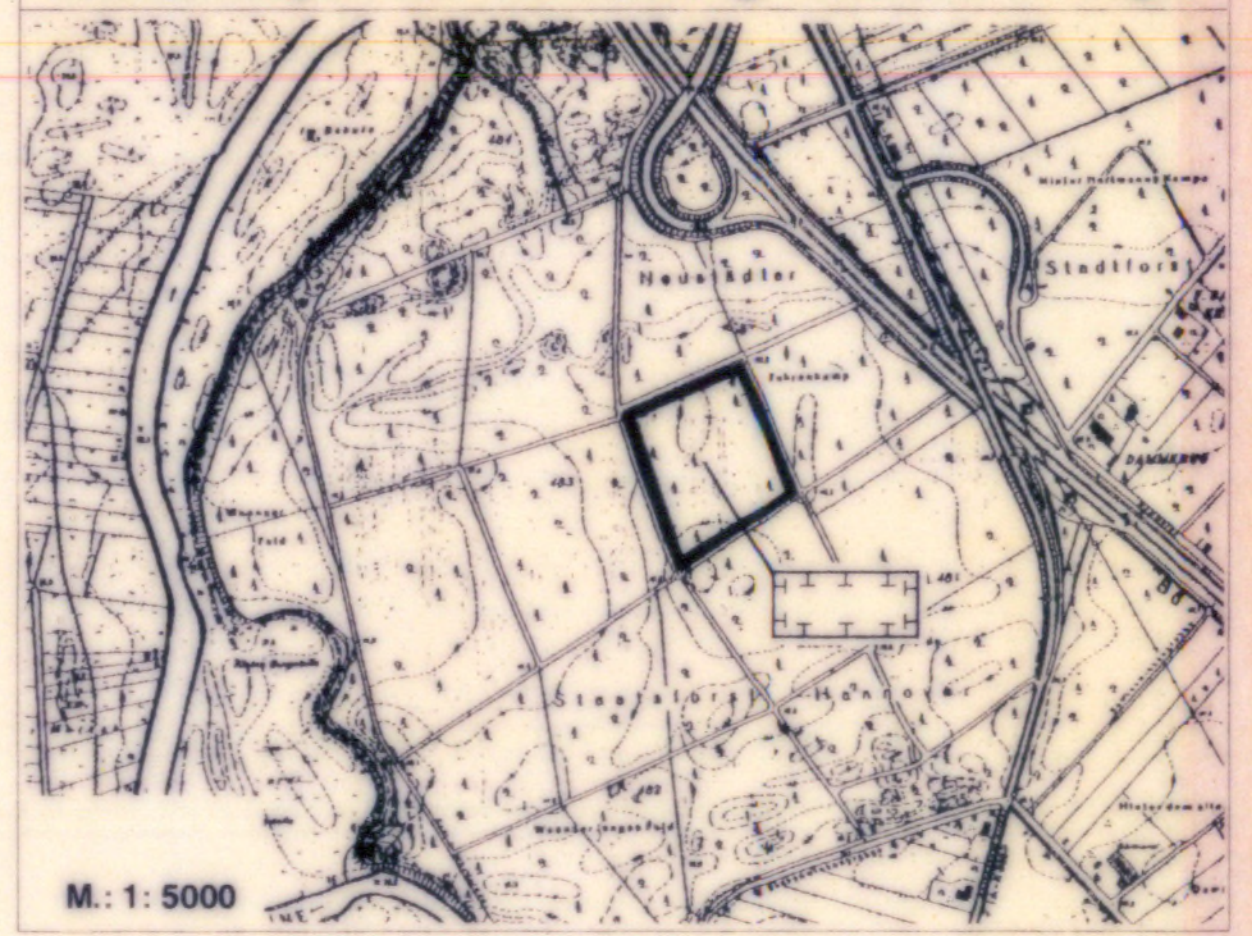
ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) - Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Nachbarschaftszentrum
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Dezimalzahl Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - Dezimalzahl im Kreis Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)
 - Römische Ziffer Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß in § 16 BauNVO
 - DH** nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 - Stellung der baulichen Anlagen (hier: Hauptfruchtstrich)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Einfahrts-/Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Geh- und Radweg
 - Fläche für die Abfallentsorgung: Wertstoffcontainer (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB) Parkanlage**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)
 - Bäume, anzupflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Bäume, zu erhalten (§ 9 (1) 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - G/F/L** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - G1 Gehrecht zugunsten WA
 - G2 Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
 - F1 Fahrrecht zugunsten WA und Rettungs- und Notdienste
 - F2 Fahrrecht zugunsten Rettungs- und Notdienste
 - L Leitungsrecht zugunsten Ver- und Entsorgungsträger
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

TEXT (TEIL B)

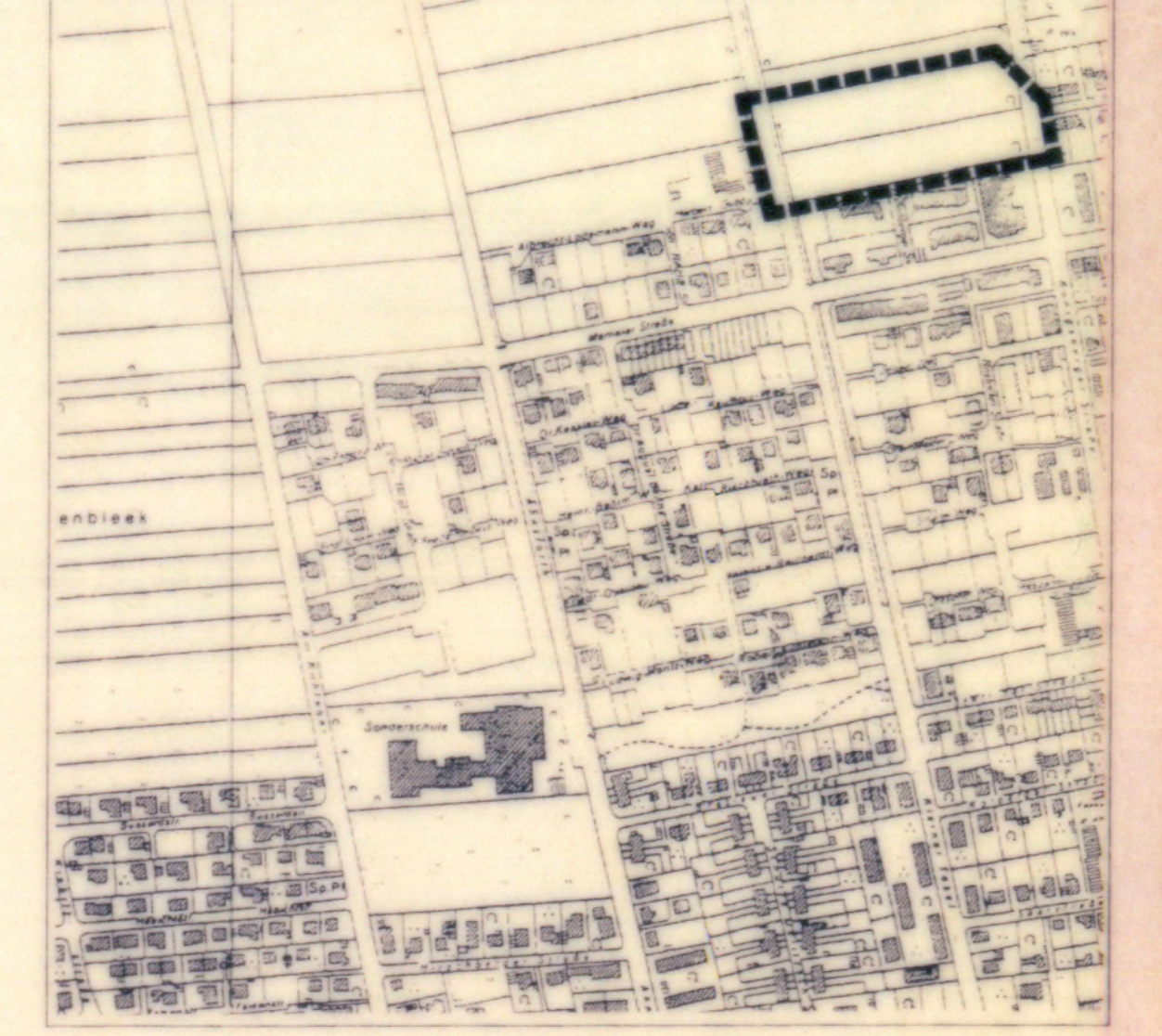
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- 1.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe und Nachbarschaftszentrum sind zulässig:
- großflächiger Einzelhandel für die Lebensmittelversorgung mit einer Verkaufsfäche von höchstens 2000 qm
 - Gastronomiebetriebe und kleinteilige Shops für Einrichtungen des täglichen Bedarfs mit einer Verkaufsfäche von insgesamt höchstens 800 qm als Nachbarschaftszentrum. Je Shopseinheit ist eine Verkaufsfäche von höchstens 200 qm zulässig.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden, wenn als Ausgleich je angefangene 20 qm Grundfläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Ziffer 5.1 angepflanzt wird.
- 3.0 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- 3.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 4.1 Im Bereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB grünordnerische Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen zu treffen und dauerhaft zu erhalten. Die in Ziffer 4.2 bis 5.6 genannten Maßnahmen sind den durch die Bebauung verursachten Eingriffen in den Naturhaushalt zugeordnet.
- 4.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der bestehende nicht standortheimische Nadelforst in standortheimischen Mischwald aufzuwerfen. Die Maßnahme wird gemäß städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt am Rübenberge und der Planungsgruppe Klepke GmbH im Neustädter Stadforst auf einer Teilfläche der Abteilung 104 umgesetzt.
- 4.3 Private nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Okoverbundpflaster, Rasensteinen oder einem vergleichbaren wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen. Das Pflaster muß einen mindestens 20% Fugenanteil aufweisen.
- 4.4 Der Vorflutgraben "Kleiner Tösel" ist auf Dauer als offenes Gewässer zu erhalten und gem. GOP naturnah zu gestalten. Die Überbrückung im nord-westlichen Teil des Plangebietes ist so zu gestalten, daß sie das vorhandene Grabenprofil nicht einengt. Verrohrungen sind unzulässig.
- 5.0 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)**
- 5.1 Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes dürfen die Süd- und Westaußenwände der Gebäude für großflächigen Einzelhandel lediglich Öffnungen für die notwendigen Belüftungen, Belichtungen und Notausgänge, nicht jedoch Öffnungen für Zufahrten und Zugänge haben. Anlieferungsbereiche dürfen keine Wandöffnungen in Süd- oder Westrichtung haben.
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
- 6.1 Als Pflanzqualitäten für Kompensationsmaßnahmen im gesamten Planbereich werden festgelegt: (Pflanzliste s. Anlage 1 der Begründung)
- standortgerechte, einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung, in der Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm,
 - standortgerechte, einheimische Laubsträucher in der Mindestqualität: Pflanzgröße 100 bis 150 cm
 - standortgerechte Kletterpflanzen, in der Mindestqualität: Solitär 3 mal verpflanzt, Pflanzgröße 100 bis 150 cm
- 6.2 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gem. GOP mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.3 Je privatem Stellplatz und je privater Garage im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum gemäß Ziffer 6.1 zu pflanzen.
- 6.4 Auf den Stellplatzflächen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes ist für je 10 Stellplätze ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum gem. Ziffer 6.1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Einzelplantagen haben die Baumscheiben eine Mindestgröße von 4 qm aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen.
- 6.5 Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes sind die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände zu mindestens 1/3 dauerhaft mit Kletterpflanzen gemäß Ziffer 6.1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese nicht schon durch eine mindestens 6 m breite Hecken-/Gehölzpflanzung (in max. 6 m Entfernung vom Gebäude) eingegrünt sind.
- 6.6 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Pflanzung aus mindestens 70% Sträuchern und 30% sonstigen Pflanzen anzulegen.
- 7.0 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 und § 96 NBauO)**
- 7.1 Die Hauptdachflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind mit einer Neigung von 20° bis 48° auszuführen.
- 7.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 40 qm Grundfläche mit geeigneten Dächern mit einer Neigung von 14° - 48° auszuführen. Wenn sie mit Flachdächern ausgeführt werden, sind sie extensiv zu begrünen.
- 7.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind als Dachdeckung für geneigte Dächer nur rote bis braune Dachziegel oder Dachplatten im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008 und 8023 festgelegten Farben zu verwenden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie und solarer Warmwassererzeugung.
- 7.4 Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Erdgeschosßbodens 0,60 m gemessen ab der Oberkante der angrenzenden oder nächstliegenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- 7.5 Fledermausgauen sind nicht zulässig.
- 7.6 Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,00 Meter Höhe zu versehen.
- Hinweise:**
- Der gesamte Plangebietsbereich befindet sich im Bereich der Richtfranke Nr. 262
 - Bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die in den Grundwasserschwankungsbereich ragen (z.B. Keller) sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung können voraussichtlich nicht erteilt werden.

Kompensationsflächen nach § 8 a-c BNatSchG in Waldbiotopen der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M.: 1 : 5000

ÜBERSICHTSPLAN M.: 1 : 10.000



SATZUNG DER STADT NEUSTADT A. RBGE. ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 159 A 2 "IN DER MITTELSTEN WANDLUNG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH DER WITTENBERGER STRASSE,
ÖSTLICH DES WIRTSCHAFTSWEGES KLEINER TÖSEL UND
WESTLICH DER KÖNIGSBERGER STRASSE

STAND: APRIL 2001
VERFAHRENSSTAND: § 10 BauGB

ARCHITEKTUR UND
STADTPLANUNG
Dipl.-Ing. Grundmann BDA
BRAUNSCHWEIG

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

<p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 A2 und der örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbescheid ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs 1 BauGB am 12.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a Rbge. den 02.05.2001</p> <p>gez. HASELER Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von dem Büro für ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Dipl. Ing. Grundmann in Braunschweig.</p> <p>Braunschweig, den 17.04.2001</p> <p>gez. GRUNDMANN Planverfasser</p>	<p>Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) i.d.Z. Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§ 56 und § 96 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 A2 bestehend aus der Planzeichnung, den nebensitzenden textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a Rbge. den 02.05.2001</p> <p>gez. HEIDEMANN Ratsvorsitzender</p>	<p>Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 11 Abs. 3 BauGB dem Landkreis Hannover am 02.05.2001 angekündigt worden. Der Landkreis Hannover hat am (Az.) erklärt, daß er keine Einwände gegen die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.</p> <p>Landkreis Hannover Der Oberkreisdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) beauftragten Aufgaben/Maßgaben in seiner Sitzung am beauftragt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften haben zuvor wegen der Aufgaben/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a Rbge. den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 14 erfolgt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 12.04.2001 rechtsverbindlich geworden.</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p>	<p>Hinweis: Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).</p>
<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 27.11.2000 dem Entwurf der Änderung 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 02.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der örtlichen Bauvorschriften haben vom 11.12.2000 bis 15.01.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a Rbge. den 02.05.2001</p> <p>gez. HASELER Stadtdirektor</p>	<p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung 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.</p> <p>Neustadt a Rbge. den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>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 29.03.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a Rbge. den 02.05.2001</p> <p>gez. HASELER Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 14 erfolgt. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 12.04.2001 rechtsverbindlich geworden.</p>	<p>Hinweis: Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).</p>			