

AUSFERTIGUNG UND PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 58 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. den Bebauungsplan Nr.159 A4 / D4 "Am Wölper Ring", 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Kernstadt, (Gebiet: Flurstücke 242/9, 242/6 (teilweise), 243/12 (teilweise), 321/13, 243/28, 243/29, 243/30, - alle Flur 2, Gemarkung Neustadt a.Rbge.), bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 20.Juni.2011

gez.: Sternbeck Siegel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.159 A4 / D4 "Am Wölper Ring", 1. vereinfachte Änderung, Kernstadt, sowie die Erweiterung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 20. Juni 2011

gez.: Sternbeck Siegel
Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.159 A4 / D4 "Am Wölper Ring", 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Kernstadt, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.04.2011 bis einschließlich 11.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Zeitgleich hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4(2) BauGB stattgefunden.

Neustadt a. Rbge., den 20. Juni 2011

gez.: Sternbeck Siegel
Bürgermeister

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 159 A4 / D4 "Am Wölper Ring", 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Kernstadt, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20. Juni 2011

gez. Sternbeck Siegel
Bürgermeister

4. INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des o.g. Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2011 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 25 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr.159 A4 / D4 "Am Wölper Ring", 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Kernstadt, ist damit am 30.06.2011 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 03. August 2011

gez.: Sternbeck Siegel
Bürgermeister

5. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplans ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht *- geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Siegel
Bürgermeister

6. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht *- geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Siegel
Bürgermeister

7. VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung : Neustadt, Flur : 2, Maßstab : 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Kataster-gesetzes vom 2. Juli 1985 - Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht 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. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich.

Neustadt a. Rbge., den 15.06.2011

Siegel
gez.: Hermes
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

*) Nichtzutreffendes streichen.

8. PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von :



Dietrich Eibel
Architekt + Stadtplaner
Königsstraße 31
30175 Hannover
Tel. 0511 - 33 600 12
Fax: 0511 - 33 600 34
Mobil: 0171 - 43 45 161
eibel.architekt@t-online.de

Hannover, den 01. Juni 2011

gez. Eibel
Eibel

Im Auftrag von :



GEG
Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Neustadt a. Rbge. mbH

Hinweise:

- Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, daß bei Unterkerlung das Kellergerüst als "weiße Wanne" zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
- Gemäß der Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 der NBauO (Anlage) sind 2 Estpl. je WE notwendig.
- Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der Bezirksregierung Hannover - Dezernat 406 (Denkmalpflege) - anzuzeigen.
- Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Grünflächen und in die entsprechend ausgebauten Gräben östlich und westlich des Bebauungsplangebietes abzuleiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung betroffene textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- §2. In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Traufhöhe TH (der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Dachfläche bei allen Gebäuden) 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).

- §3. 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 §2 gelten sinngemäß (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

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

§5. (1) Im gesamten Plangebiet wird zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmimmissionen) passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnungen und sonstigen dem Wohnen dienenden Gebäuden festgesetzt. Die Bemessung der erforderlichen Schalldämmmaße von Aussenbauteilen ist gemäß den Regelungen der DIN 4109, Abschnitt 5 (Ausgabe November 1989) auf der Grundlage der im Schallschutzbereich durchgeführten dargestellten möglichen Außenlärmpegel durchzuführen.

(2) Im gesamten Planbereich sind die Außenwohnbereiche, soweit die IGW-Werte tagsüber durch Straßenlärm entsprechend den Anlagen 4.1 bzw. 4.2 des Schallschutzbereichs überschritten werden, auf der von der Straße abgewandten Hausseite anzulegen.

§6. Für die in den mit WA bezeichneten Bauflächen gilt: Je Flurstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbau zu pflanzen. Es kann sich auch um Laubbäume 2. Ordnung handeln. Zuchtformen sind zulässig. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.

- §7. Die Flurstücke 242/9, 242/6 (teilweise), 243/12 (teilweise), 321/13, 243/28, 243/29, 243/30 - im westlichen Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes gelegen - liegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A1, 1. Änderung. Die jeweils dort für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben.

- §8 Bei Staffelfgeschossen (nicht) Vollgeschossen nach NBauO) ist das Zurückspringen der Aussenwand auf der südlichen Seite des Gebäudes anzuordnen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 159 A4 / D4, "Wölper Ring", 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung, Neustadt.

§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(1) Als Dachform bei Wohngebäuden und bei Gebäuden mit mehr als 40 qm Grundfläche sind nur Satteldach, versetztes Satteldach und Pultdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. In den WA-Gebieten westlich der Königsberger Straße sind zusätzlich Krüppelwalme zulässig.

(2) Abweichend von Abs. 1 sind bei L- und T-förmigen Baukörpern mit Satteldächern Walme insoweit zulässig, dass im Verschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper einseitig geneigte Dachflächen ausgebildet werden können. Die so entstehenden trapezförmigen Dachflächen sind zulässig.

(3) In den mit WA gekennzeichneten Gebieten darf die Dachneigung der Hauptdachflächen bei Wohngebäuden und bei Gebäuden mit mehr als 40 qm Grundfläche nicht weniger als 25 Grad und nicht mehr als 50 Grad betragen. Zwerchhäuser und Quergiebel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind von den Festsetzungen des Satzes 1 ausgenommen, sofern ihre Grundfläche in der Summe nicht 30 % der Grundfläche des einzelnen jeweiligen Hauptdaches überschreitet.

(4) Abweichend von Abs. 3 darf in den mit WA gekennzeichneten Gebieten bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebengebäuden mit mehr als 40 qm Grundfläche die Mindestdachneigung nicht weniger als 14 Grad betragen. Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche zwischen 20 und 40 qm sind, wenn sie mit Flachdächern ausgeführt werden, in allen Gebieten extensiv zu begrünen. In den mit WA gekennzeichneten Gebieten sind, wenn sie mit geneigten Dächern ausgeführt werden, die Dachneigungen auf Satz 1 einzuhalten.

(5) Als Dachform für Dachaufbauten sind in den WA-Gebieten östlich der Königsberger Straße nur Gauen in Form von Schleppegauben mit senkrechten Wangen, Giebelgauen, Zwerchhäusern und Quergiebeln zulässig.

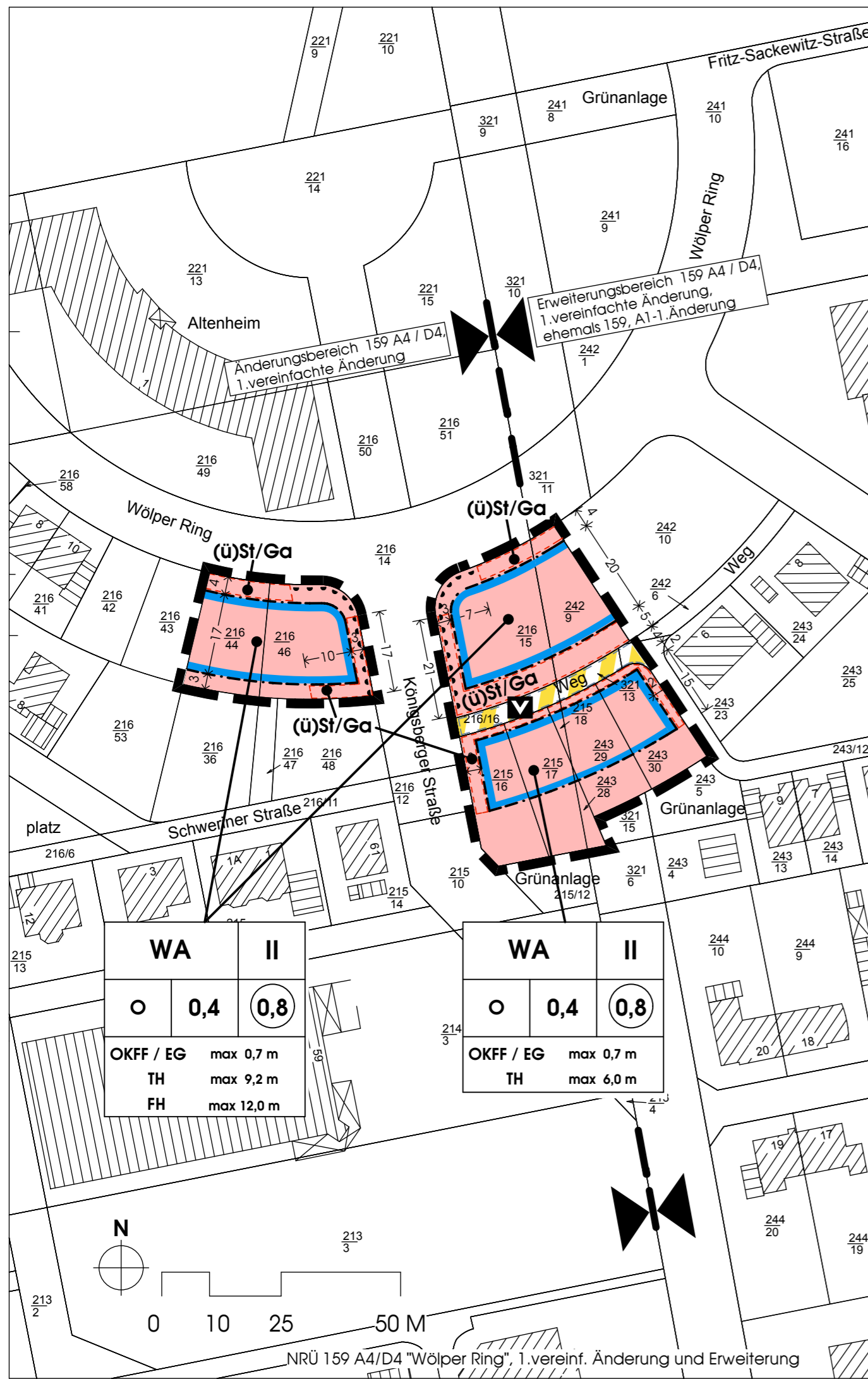
(6) Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel ohne Glasanteile im Material (= nicht glänzend) und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:

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

(7) Abweichend von §2(6) sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegeln / Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig. Zur notwendigen Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden ist in den WA-Gebieten östlich der Königsberger Straße abweichend von Abs. 6 eine Glaseindeckung mit einer Fläche von maximal 1/2 der jeweils zu einer Seite geneigten Dachfläche zulässig. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist für Wintergärten eine vollständige Glaseindeckung zulässig.

(8) Anlagen für die Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Innerhalb der äußeren Abmessungen dieser Anlagen ist abweichend von Abs. 6 eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

(9) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 6-8 zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden. Bei begrüntem Dachern entfällt die Mindest - Neigungsbegrenzung nach Abs. 3 und 4.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung und Erweiterung betroffene Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen, einschließlich ihrer Zufahrten

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH Traufhöhe 9,2 m bei allen Gebäuden als Höchstgrenze über nächstgelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 2)
- OKFF / EG Fußbodenhöhe EG 0,7 m als Höchstgrenze über nächstgelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 3)
- FH Firsthöhe 12,0 m bei allen Gebäuden als Höchstgrenze über nächst- gelegener angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 4)

(Ü)St/GA Stellplätze, auch überdachte / Garagen, einschließlich ihrer Zufahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan 159 A4/ D4, 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastete Fläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

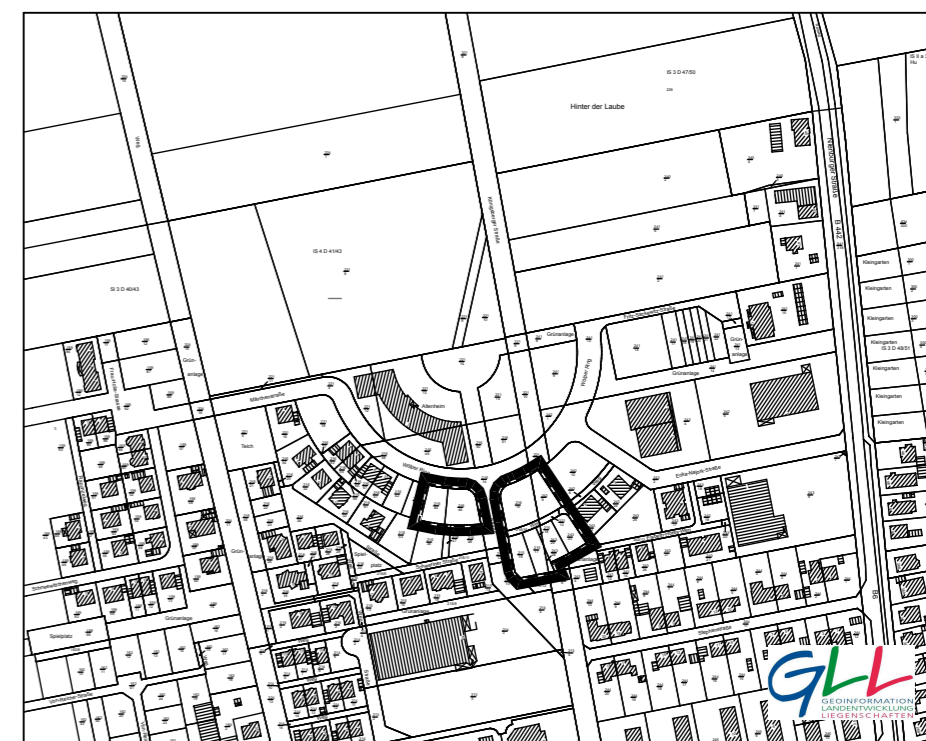
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

STADT NEUSTADT REGION HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 159 A4 / D4 "Am Wölper Ring"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

M 1: 1000



Übersichtsplan, Maßstab 1 : 5 000