

**1. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 159B „Zur Aue“  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -**

**Inhalt**

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift - Satzung -	
- Präambel und Ausfertigung	2
- Änderung der örtlichen Bauvorschrift	3
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift	4
Verfahrensvermerke	6

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2010

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG 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. 2585), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung 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. **diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der folgenden Änderung der örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 11. Feb. 2011

Siegel

i.V. Kugel

---

Bürgermeister

**1. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Satzung -**

## **Örtliche Bauvorschrift**

§ 2 Abs. 1 „Dächer“ der örtlichen Bauvorschrift wird wie folgt gefasst:

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig. Die gegenüberliegenden Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Das gilt nicht für Gebäude bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche.

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift ist am 03.12.2009 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Entwicklungsgebiet „Auenland“ der Kernstadt von Stadt Neustadt a. Rbge geschaffen.

Um Anforderungen an die Gestaltung der baulichen Anlagen durchsetzen zu können, wurde außerdem für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Darin ist die Höhenlage der Gebäude, die Gestaltung der Dächer und der Einfriedungen geregelt:

### Örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“, (Fassung vor der 1. Änderung)

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

### § 1

#### Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

### § 2

#### Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Satteldächer, versetzte Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 50 Grad zulässig. Die gegenüberliegenden Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Das gilt nicht für Gebäude bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen aus Ton oder Beton ohne Glasanteil im Material (= nicht glänzend) in den Farbtönen rot bis braun (im Rahmen des unten aufgeführten RAL-Farbbregisters) zulässig. Das gilt nicht für Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vordächer und Wintergärten sowie bei der Verwendung von Solar- und Fotovoltaikanlagen und bei begrünten Dächern.
3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
4. Als Farbtöne rot bis braun gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7:  
2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3004 (purpurrot), 3005 (weinrot), 3007 (schwarzrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8003 (lehmbraun), 8004 (kupferbraun), 8011 (nussbraun), 8012 (rotbraun), 8015 (kastanienbraun), 8016 (mahagonibraun), 8017 (schokoladenbraun).

### § 3

#### Einfriedungen

1. Zu öffentlichen Grünflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1m zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind.
2. Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.
3. Die Festsetzungen des Abs. 1 und 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

### § 3

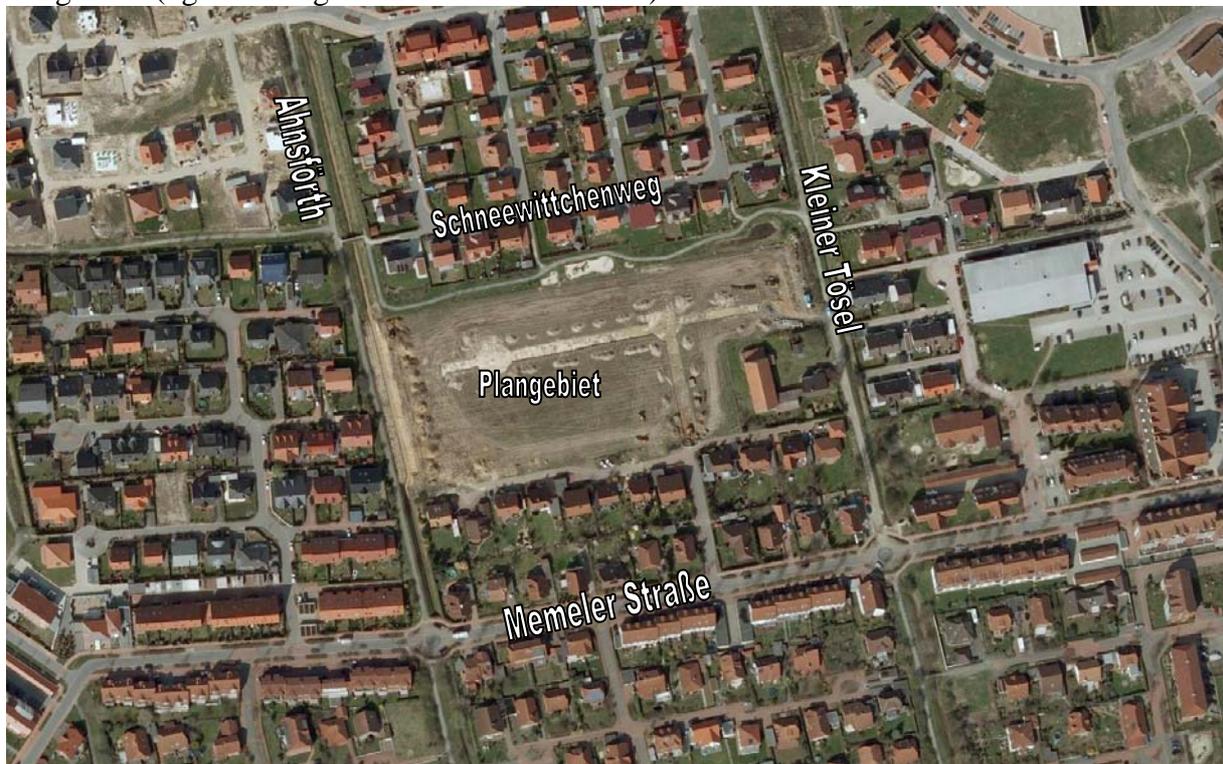
#### Ordnungswidrigkeiten

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

Bei der Durchführung der Planung hat sich gezeigt, dass insbesondere von älteren Bauinteressenten vermehrt die Nachfrage zur Errichtung eines klassischen Walmdachbungalows gestellt wurde. Eingeschossige Wohngebäude können zwar auch mit einem flach geneigten Satteldach realisiert werden, jedoch entspricht die architektonische Wirkung nicht den Wunschvorstellungen der Bauherren. Der Erschließungsträger hat daher den Antrag auf Änderung der örtlichen Bauvorschrift gestellt, mit dem Ziel, Walmdächer zu ermöglichen.

In den westlich (Bebauungsplan Nr. 159 C1), östlich (Bebauungsplan Nr. 159 A2) und südlich (Bebauungsplan Nr. 153) angrenzenden Siedlungsbereichen sind Walmdächer allgemein zulässig. Nur in dem nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet E1/E2 sind Walmdächer ausgeschlossen. Dieses Baugebiet ist durch einen Grünzug, der eine optische Zäsur darstellt, vom Plangebiet abgegrenzt.

Das Plangebiet wird von Süden über die von-Reiche-Straße sowie den Albrecht-Lodemann-Weg und den Herbert-Gubba-Weg erschlossen. Die Wohngrundstücke in diesem Bereich sind geprägt durch eine Bebauung aus den 80er Jahren; hier gibt es auch einige Walmdachbungalows (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt).



Luftbild vom Änderungsbereich und dessen Umgebung (Stand: April 2010)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGN 2010

Die Bebauung im Plangebiet entfaltet keine Außenwirkung in die freie Landschaft oder zu historischer dörflicher Bebauung. Daher ist aus der Sicht der Stadt die Änderung der örtlichen Bauvorschrift aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht zu rechtfertigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert.

Eine Beeinträchtigung von privaten und öffentlichen Belangen durch die 1. Änderung ist nicht erkennbar.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2010

gez. Vogel

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat einer Sitzung am 27.09.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

### Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 15.11.2010 bis einschließlich Mittwoch, den 15.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.11.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ in seiner Sitzung am 03.02.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Stellungnahmen, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen waren, wurden nicht vorgebracht.

### Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 11. Feb. 2011

Der Bürgermeister

Siegel

i.V. Kugel

### **Inkrafttreten**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. März 2011 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ ist damit am 03. März 2011 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 04. März 2011

Siegel

Der Bürgermeister

i.A. Dr. Weusthoff

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ ist 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 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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

Der Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift** mit Begründung der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister