

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 2
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 Planunterlagen 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 August 2008). 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 20.11.2009

gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes

öffentl. best. Vermessungstechniker

Siegel

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 159B "Zur Aue" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2009

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 26.01.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159B "Zur Aue" 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 22.06.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 159B "Zur Aue" 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 25.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 159B "Zur Aue" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 04.08.2009 bis einschließlich Freitag, den 04.09.2009 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 159B "Zur Aue" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 12.11.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 24. Nov. 2009

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Sternbeck

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 159B "Zur Aue" 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 24. NOV. 2009

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Sternbeck

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. Dez. 2009 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 159B "Zur Aue" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 03. Dez. 2009 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 07. Dez. 2009

Der Bürgermeister

Siegel

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 14.12.2010

Der Bürgermeister

gez. Sternbeck

Siegel

BEGLAUBIGUNG

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

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister

Redaktionelle Änderung

Die mit * gekennzeichnete Mindestdachneigung in § 2 Abs. 1 der örtlichen Bauvorschrift wurde redaktionell geändert.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.2010 Der Bürgermeister

gez. Sternbeck

Siegel

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 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586), 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 4 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), 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 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 24. Nov. 2009

Siegel

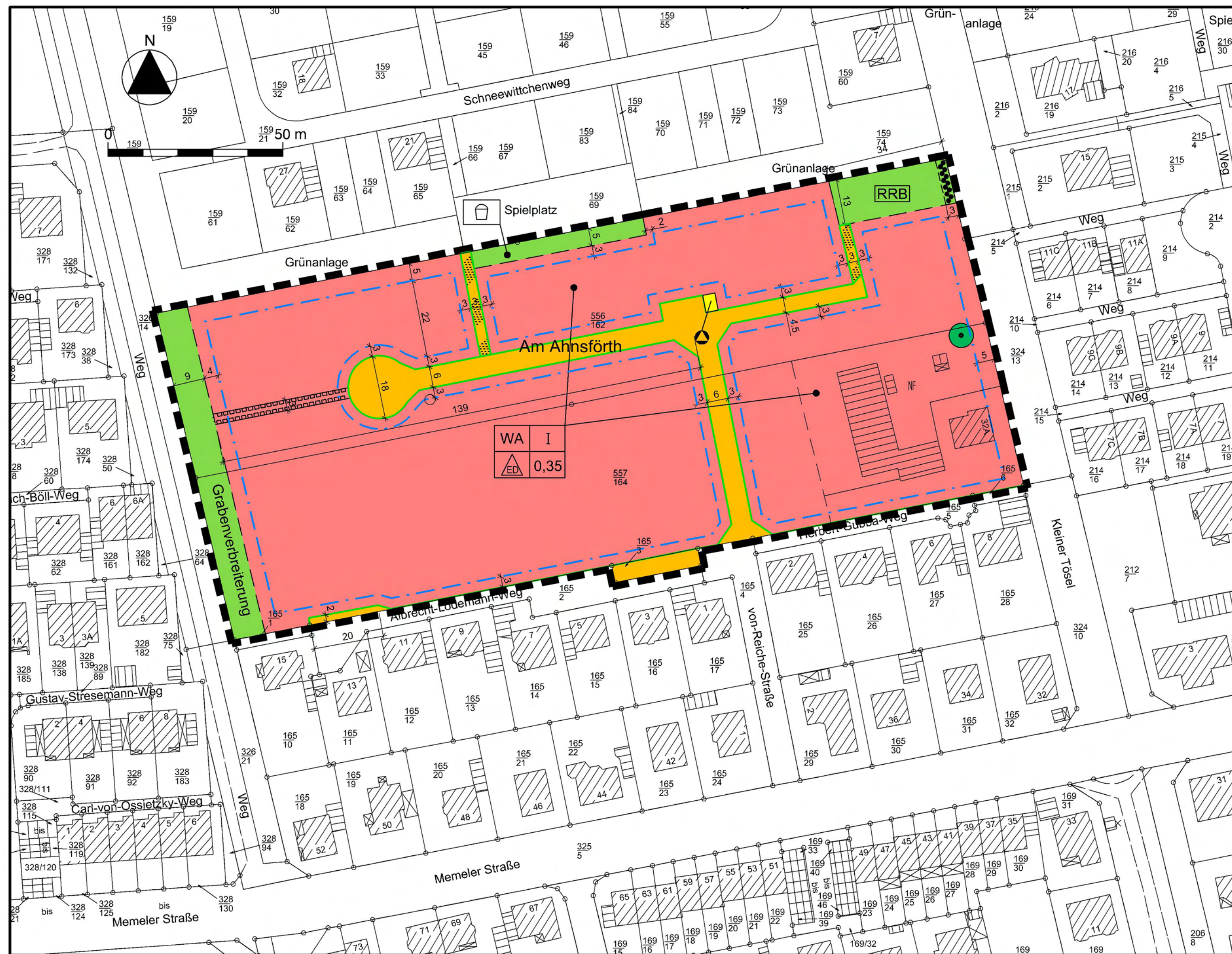
Sternbeck

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche der Planzeichnung ist mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. zu belasten.

§ 2 Bindungen für die Erhaltung von Sträuchern und eines Baumes

- Die vorhandenen Sträucher, die in Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt sind, sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Über die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche mit "Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern" ist ein maximal 3 m breiter Weg für Fußgänger und Radfahrer zulässig.
- Der vorhandene Baum, der in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gem. Abs. 3 können im Einzelfall zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht oder wenn der Baum krank ist. Für Bäume, deren Fällen ausnahmsweise zugelassen wird, ist Ersatz zu pflanzen. Als Ersatzbäume müssen heimische Laubbäume gepflanzt werden, die einen Mindestumfang von 13 cm in 1 m Höhe über dem Boden haben.

§ 3 Teilaufhebung

Durch den Bebauungsplan werden die in seinem räumlichen Geltungsbereich liegenden Teile des **Bebauungsplans Nr. 153 „Memeler Straße - Nord“** aufgehoben. Vgl. dazu auch die Begründung, Abschnitt I.!

HINWEIS

Der bebaut Teil des Flurstücks 557/164 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der "Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt Neustadt a. Rbge." (In Kraft getreten am 02.08.1991).

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

- 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 m² Grundfläche.
- 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-Farbregisters) 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.
- 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 (karmiro), 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

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

§ 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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Sonstige Planzeichen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Flächen für die Abfallentsorgung
- Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Sträuchern Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung:
- Kinderspielplatz
- Regenrückhaltebecken Die Zweckbestimmung wird im übrigen durch den Text in der Planzeichnung festgesetzt.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 159B "Zur Aue"

mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008 LGK/LGN

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Bauleitplanung

Kontaktdaten: 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eile-getters.de
E-Mail: vogel@eile-getters.de