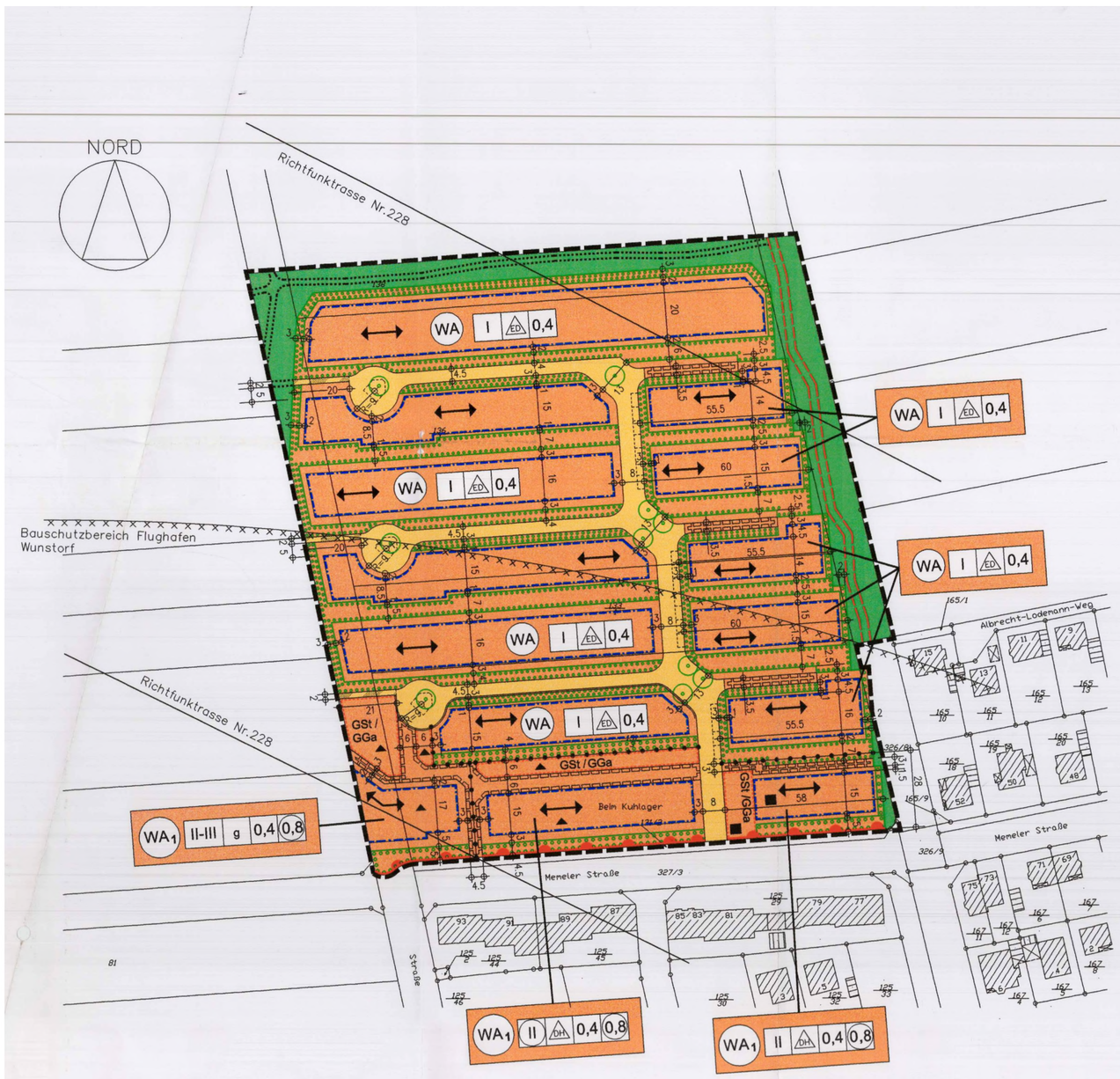


Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs–und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ...22.03.99... die Aufstellung ~~der ..... Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 159 C1 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Paragraph(§) 2 Abs.1BauGB am ..27.03.99..... ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den ..12.10.99...

Stadtdirektor

Der Entwurf ~~der ..... Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge., Theresenstr.4

Neustadt a.Rbge., den ..04.03.99....

Planverfasser (Wippermann)

Präambel
Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) 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.Z. 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 C1.. bestehend aus der Planzeichnung und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge.,den 12.10.99....

Ratsvorsitzender

Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk:
Kartengrundlage: Flurkarte ..... Flur ..... Vergrößerung i.Mst.1:1000
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: 13.10.1999...). 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 ..13.10.1999

Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.06.99 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 07.07.99.. ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf ~~der ..... Änderung~~ des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 15.07.99.. bis 16.08.99.. gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a.Rbge., den 12.10.99

Stadtdirektor

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.

Neustadt a.Rbge., den .....

Stadtdirektor

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 07.10.99 als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 12.10.99

Stadtdirektor

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

.....

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

Neustadt a.Rbge., den .....

.....

Die Bekanntmachung ist gem. §10 Abs.3 BauGB am 21.10.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 42 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 21.10.1999 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 25. Okt. 1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrage

.....

Verletzung von Verfahrens–oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den .....

.....

Örtliche Bauvorschriften (gem.§56 NBauO in Verbindung mit §98 NBauO)

1. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 v.H. überschritten werden, wenn als Ausgleich je angefangene 20qm Grundfläche ein standortgerechter Laubbaum (die Arten sind auszuwählen aus der Pflanzenliste, die dem Grünordnungsplan beigefügt wurde) gepflanzt wird (siehe auch ÖBV Nr.7).
   Im WA1–Bereich darf die Überschreitung bis zu 50 v.H. betragen.
2. Je privatem Stellplatz und je privater Garage ist in Bereichen, wo Einzelhäuser zulässig sind, gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum (die Arten sind auszuwählen aus der Pflanzenliste, die dem Grünordnungsplan beigefügt wurde) zu pflanzen (siehe auch ÖBV Nr.7).
3. Gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind private nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten mit einem Ökoverbundpflaster, Rasensteinen oder einem vergleichbaren wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen. Wenn solches Material verwendet wird, können die Zufahrtsflächen bei der Berechnung der GRZ mit dem Faktor 0.5 berücksichtigt werden.
4. Das auf den versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Grünflächen in naturnah angelegten Mulden und dem östlich naturnah ausgebauten Graben rückzuhalten und verzögert dem Vorfluter zuzuführen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB).
5. Grünflächen
   Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§9 (1) Nr.25a und Nr.25b BauGB). Pflanzlisten der zu verwendenden Gehölze, der Rasensaaten und der Unterhaltungs–/Pflegeintensität finden sich im Grünordnungsplan.
6. Die an der Grenze zur im Plangebiet befindlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche gelegenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen je Grundstück auf einer Länge von max. 3,5m für Grundstückseinfahrten/Zugänge unterbrochen werden.
7. Flächen mit Pflanzbindungen
   Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr.25a BauGB) sind die Bäume aus den ÖBV Nr.1 und 2 (standortgerechter Laubbaum, klein–bis mittelkronig) und eine geschlossene Pflanzung aus mindestens 70% Stauden und 30% sonstigen Pflanzen anzupflanzen (vgl. Pflanzliste des Grünordnungsplanes).
   Auf Flächen, die unter/über den Ver–und Entsorgungsleitungen liegen, sind lediglich Sträucher und sonstige Bepflanzungen zulässig.
8. Fläche für Maßnahmen
   Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20 BauGB) ist bis zu 40% der Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Auf 20% der Fläche sind Initialpflanzungen durch standortgerechte einheimische Gehölze vorzunehmen. Pflanzlisten der zu verwendenden Gehölze finden sich im Grünordnungsplan. 40% der Fläche sind dauerhaft als Gras–Wildstaudenflur zu entwickeln.
9. Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind mit einer Neigung von mindestens 20 Grad und höchstens 48 Grad gegen die Horizontale auszuführen.
10. Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen mit mehr als 40qm Grundfläche sind mit geneigten Dächern mit mindestens 14 Grad und max. 48 Grad Neigung gegen die Horizontale auszuführen.
    Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen zwischen 20qm und 40qm Grundfläche sind, wenn sie mit Flachdächern ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Wenn sie mit geneigten Dächern ausgeführt werden, sind die Dachneigungen aus Satz 1 einzuhalten.
11. Als Dachdeckung für geneigte Dächer dürfen im WA1–Bereich nur rote bis braune Dachziegel oder Dachpfannen im Rahmen der im RAL–Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008 und 8023 festgelegten Farben verwendet werden. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Erzeugung von Solarenergie und solarer Warmwassererzeugung.
12. Gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO werden im gesamten Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des §4 Abs.3 Nr.1, 3, 4 und Nr.5 BauNVO ausgeschlossen.
13. Einfriedungen, die an den zur 4,50m breiten Trasse der öffentlichen Ver–Vehrsfläche gelegenen Grundstücksgrenzen errichtet werden können, haben mindestens 0,25m Abstand von der Grenze zu halten (gemäß §56 Nr.3 NBauO).

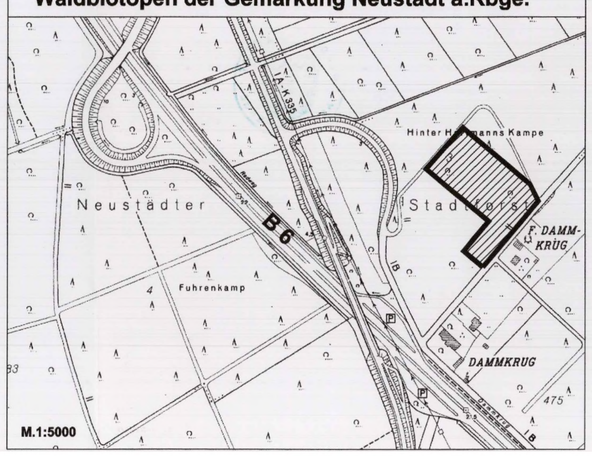
Nachrichtliche Übernahme gem. §9 (6)BauGB

Richtfunkverbindung mit Angabe der max. zulässigen Bauhöhe über Grund.
Hier: 26m

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf (Bauschutzbereich 100m).
   Im Plangebiet ist mit Fluglärm zu rechnen.
2. 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 §8a-c BNatSchG in Waldbiotopen der Gemarkung Neustadt a.Rbge.



Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)

- g – Geschlossene Bauweise
- ED – nur Einzel–und Doppelhäuser zulässig
- DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Fuß–und Radweg
- Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  Zweckbestimmung:
  GSt – Gemeinschaftsstellplätze
  GGa – Gemeinschaftsgaragen
- Zuordnung von Gemeinschaftsanlagen zu bestimmten Wohnbauflächen gem.§9 Abs.1 Nr.22 BauGB
- Mit Geh–, Fahr–und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  Begünstigte: Anlieger und Leitungsträger
- Fahrrecht gemäß §9 Abs.1 Nr.21 BauGB
  Begünstigt: ÖPNV, Fuß–und Radweg
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 65m – Richtfunktrasse
- xxxx – Bauschutzbereich Flughafen Wunstorf

STADT NEUSTADT A. RBGE.
KERNSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 159 C 1
" NÖRDLICHES KUHLAGER "
M. 1 : 1000 URSCHRIFT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Gezeichnet: Herrmann 30.03.99 | Geändert: Her. 04.06.99 Her.12.07.99 Her.02.09.99