

Verfahrensmerkmale des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

PRÄAMBEL
Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 Abs.1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§ 59 und 98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S.159) i.d.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbg., diesen Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 Nördlich Ahnsföth bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbg., den 29.07.2004
Siegel Stadt Neustadt a. Rbg.

gez.: i. V. Kugel
Bürgermeister

VERFAHRENSMERKLE
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 04.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 E1/E2 Nördlich Ahnsföth und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am 13.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbg., den 29.07.2004
Siegel Stadt Neustadt a. Rbg.

gez.: i. V. Kugel
Bürgermeister

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von
pgs ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
An der Striegelsgräbe 54 A
30152 Hannover

Erarbeitet am: 11/03 Bearbeiter von: M. Brinkmann / D. Ellßel
Hannover, den 13.07.2004
gez.: Ellßel
Ellßel

PLANUNTERLAGEN
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbg. erteilt durch das Katasteramt Hannover am
Az:

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 08.2002). 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. Rbg., den 16.07.2004
Siegel Vermessungsingenieur

gez.: Hermes
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Hinweise zum Verfahren:
1. Das Planverfahren wurde gem. § 244 Absatz 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.
2. Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.

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

Hinweise:
1. Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, daß bei Unterkerlerung das Kellergerüst als "weiße Wärme" zu errichten und während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung zu betreiben ist. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur ständigen Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
2. Gemäß den Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 der NBO (Anlage) sind 2 Einstp. je WE notwendig.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.04.2004 dem Entwurf 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 17.04.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 26.04.2004 bis 26.05.2004 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Neustadt a. Rbg., den 29.07.2004

Siegel Stadt Neustadt a. Rbg.

gez.: i. V. Kugel
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 und §4 BauGB in seiner Sitzung am 28.06.2004 als Satzung (§10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Neustadt a. Rbg., den 29.07.2004

Siegel Stadt Neustadt a. Rbg.

gez.: i. V. Kugel
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs.3 BauGB am 05.08.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 31 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 05.08.2004 rechtsverbindlich geworden.
Neustadt a. Rbg., den 05.08.2004

Siegel Stadt Neustadt a. Rbg.

gez.: Spennes
Bürgermeister
Im Auftrage

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMSCHRIFTEN
Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß §215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Neustadt a. Rbg., den

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).
Neustadt a. Rbg., den

Bürgermeister

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sind in den mit WA₁ gekennzeichneten Gebieten Stellplätze und Garagen 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 (TH) 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 höchste gelegene 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 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit Gehölzen der im Rahmen der zu diesem Plan erstellten Eingriffsbilanzierung aufgestellten Pflanzliste zu bepflanzen. Der Anteil von Wegebefestigungen darf 30% nicht überschreiten, die Befestigung hat in wasserdurchlässiger Bauweise zu erfolgen.

B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

§ 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159 E1/E2.
§ 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

(1) Als Dachform bei Gebäuden mit mehr als 40 qm Grundfläche sind nur Satteldach, versetztes Satteldach und Puttdach mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig.
(2) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Gebäuden mit mehr als 40 qm Grundfläche nicht weniger als 20 und nicht mehr als 48 Grad betragen. Dachaufbauten, Zwerchhäuser und Querriegel, die die Traufe unterbrechen, sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundfläche in der Summe nicht 30 % der Grundfläche des einzelnen jeweiligen Hauptdaches überschreitet.
(3) Abweichend von Abs. 2 darf bei Garagen, Gemeinschafts- und Nebengebäuden mit mehr als 40 qm Grundfläche die Mindest-Dachneigung 14 bis 48 Grad betragen.
(4) Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche zwischen 20 und 40 qm sind, wenn sie mit Flachdächern ausgeführt werden, extensiv zu begrünen. Wenn sie mit geneigten Dächern ausgeführt werden, sind die Dachneigungen aus Satz 1 einzuhalten.
(5) In bestimmten, in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen ist die Hauptflächung der Dächer von Wohngebäuden entsprechend der festgesetzten Stellung baulicher Anlagen nach § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB zu errichten. Abweichungen von 5° in jeder Richtung sind zulässig.
(6) Als Materialien für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachziegel und Dachsteine in gedeckten Farben folgender Farbliste nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischenstufe zulässig:

(7) Für Wintergärten ist abweichend von Abs. 6 eine vollständige Glaseindeckung zulässig.
(8) Für die Nutzung von Solarenergie 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. 2 und 3.
§ 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen
(1) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.
(2) Abweichend von Abs 1 sind entlang den Planstraßen A und B zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärmmissionen) auf die Freibereiche geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
(3) Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggasbehälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
§ 4 Gestaltungsanforderungen an sonstige bauliche Anlagen
(1) Die öffentlichen Stellplätze, befestigten Platzflächen sowie Geh- und Radwege sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. weißflüßiges Pflaster, Rasengitter, Schotter etc.).
(2) Innerhalb des Netzbereiches von Wohnbauflächen sind die Verkehrsflächen (Zueigungen und Zufahrten) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie überbaubare, jedoch als Verkehrsflächen (Zueigungen und Zufahrten) ausgebildete Flächen zur Verminderung der Oberflächenabflüsse in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Rasengitter, Schotter, weißflüßiges Pflaster).

Art der baulichen Nutzung

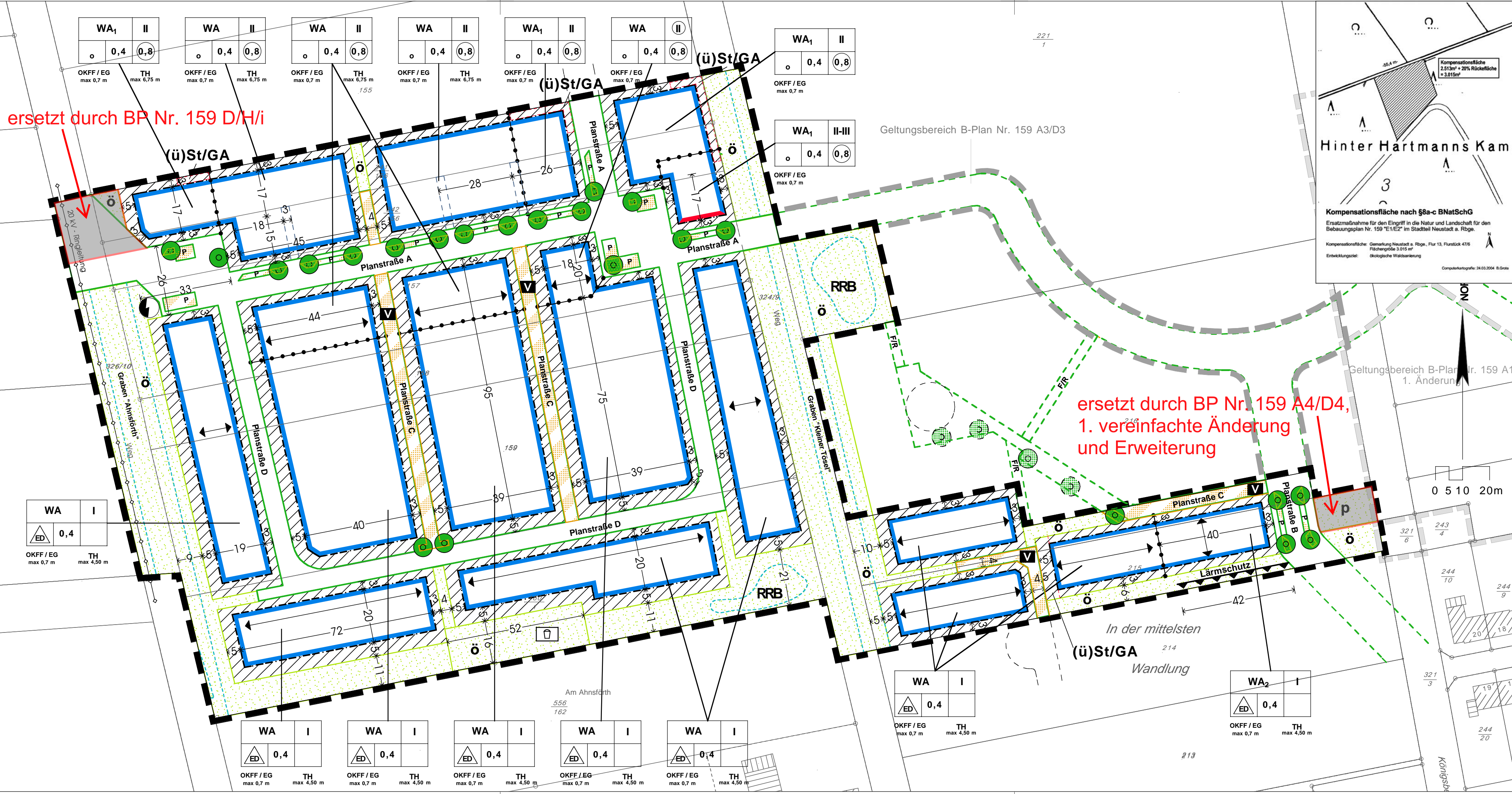
- WA₁ Allgemeines Wohngebiet
- WA₂ Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Fests. unter Teil A § 1)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH Traufhöhe 6,5 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)

Planzeichenerklärung für Festsetzungen

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Baulinie
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - V Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
 - P Zweckbestimmung Parkplätze
 - Grünfläche innerhalb der Verkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Trafostation
 - 20 kV - Ringleitung
 - Grünfläche
 - Grünfläche
 - öffentlich
 - privat
 - Zweckbestimmung Spielplatz
 - Entwässerungs-/Retentionsfläche innerhalb der Grünfläche
 - Regenrückhaltebecken
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrözung von Flächen für Stellplätze und Garagen
 - Stellplatz baulicher Anlagen mit Angabe der Himmelsrichtung und Bereichsabgrenzungen (s. textl. Festsetzungen Teil B § 2 Abs. 5)
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmmissionen) i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (s. textl. Festsetzungen Teil A § 8 Abs. 3)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs B-Plan 159 E1/E2
- Planungen, Nutzungsregelungen und sonstige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Anzupflanzende Bäume (s. textl. Festsetzungen unter Teil A § 6)



ersetzt durch BP Nr. 159 D/H/I

ersetzt durch BP Nr. 159 A4/D4, 1. vereinfachte Änderung und Erweiterung

STADT NEUSTADT
REGION HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 159 E1/E2
Nördlich Ahnsföth
ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

