



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 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 G1 "Auenblick Süd", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge. den 19.06.2008

gez. Sternbeck
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 09.07.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.08.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2008

gez. Sternbeck
Bürgermeister

2. PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: ALK
Gemarkung: Neustadt Flur: 2 Maßstab: 1 : 1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs.4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes 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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 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. Die Bescheinigung gilt nur für den Geltungsbereich.

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2008

gez. Hermes
Vermessungsbüro

3. PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 G1 wurde ausgearbeitet von:

eilibel
ARCHITEKTUR & STADTPLANUNG
Dietrich Eibel
Architekt + Stadtplaner
Königsplatz 31
30175 Hannover
Tel. 0511 - 33 600 12
Fax. 0511 - 33 600 34
Mobil 0171 - 43 45 161
eilibel.architekt@t-online.de

Im Auftrag von:

GEG
Grundstückentwicklungsgesellschaft
Neustadt a. Rbge. mbH

Hannover, den 17.06.2008

gez. Eibel
eilibel

Hannover, den 17.06.2008

gez. Sternbeck
Bürgermeister

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes 159 G1, der Begründung mit Umweltbericht und der Örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben vom 14.04.2008 bis einschließlich 14.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2008

gez. Sternbeck
Bürgermeister

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2008

gez. Hermes
Vermessungsbüro

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 159 G1 einschließlich der Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 12.06.2008 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 19.06.2008

gez. Sternbeck
Bürgermeister

6. INKRATFIRETEN

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des o.g. Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.06.2008 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 24 erfolgt.
Der Bebauungsplan Nr. 159 G1 und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 26.06.2008 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 02.07.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Jacobs

Neustadt a. Rbge., den 02.07.2008

Hinweise:

- Wegen des hohen Grundwasserstandes ist damit zu rechnen, daß bei Unterkerlerung des Kellergeschosses 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.
- Gemäß den Ausführungsbestimmungen der §§ 46 und 47 der NBauO (Anlage) sind 2 Eipl. je WE notwendig.
- Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Mindestens zwei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten sind diese der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.

7. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

HINWEIS:

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

Neustadt a. Rbge., den 02.07.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Jacobs

Lärmpegelbereiche (zu Textl. Fests., Teil A, § 9(1))



Textliche Festsetzungen

A: Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4(3) Ziff. 2, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

§ 2 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Masten für Empfangs- und Sendeanlagen für Mobilfunknetze (Roboter-Hotspots, Mobil-Platzhäfen, WLAN, etc.) zulässig.
(gem. § 14 Abs. 1 BauNVO)

§ 3 Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbauten Grundstücksflächen und auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (U)St/Ga) zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 4 In den Gebieten mit der Festsetzung "Einzelhäuser und Doppelhäuser" (ED) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

§ 5 (1) Höhe Erdgeschossfußboden
In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Oberkante der Außen Erdgeschossfußbodens (OKFF/EG) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO)

(2) Traufhöhe
In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Traufhöhe TH (der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenfassade mit der äußeren Begrenzung der Hauptdachfläche bei allen Gebäuden (H) nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO)

(3) Firsthöhe
In den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen darf die Firsthöhe FH nicht höher als in der Planzeichnung festgesetzt über der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO)

(4) Pflanzmaßnahmen in den öffentlichen Grünflächen nach § 9 (1) 15 BauGB und auf den Flächen mit Bindungen für Befestigungen nach § 9 (1) 25 BauGB sind standortgerechten Laubbäumen gemäß der Planziele Abschnitt II.2.4, Tab. 5 des Umweltberichts (s. Anlage zur Begründung) auszuführen.

(5) In den öffentlichen Grünflächen im Westen des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Gehölze gem. § 9 (1) 25 BauGB vollständig zu erhalten. Abweichend hiervon ist es zur Anlage des Vieges bzw. Herrichtung der am westlichen Rand verlaufenden Wegeparzelle zulässig, einzelne Sträucher zweckgebunden zu entfernen. Der vorhandene Graben ist zu erhalten, nach Bedarf zu vertiefen und naturnah zu gestalten.

(6) In den öffentlichen Grünflächen im Osten des Geltungsbereiches sind zwei hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste zu pflanzen. Der vorhandene, ca. 5 m breite mit Strauchhecken und Saumstrukturen bewachsene Streifen auf den Wegeparzellen 326/22 und 326/23 ist standortgerechten Laubbäumen gemäß der Pflanzliste Abschnitt II.2.4, Tab. 5 des Umweltberichts (s. Anlage zur Begründung) auszuführen.

(7) In den mit WA, bezeichneten Bereichen sind die Außenwohnbereiche, soweit die IGW-Werte tagsüber durch Straßenform entsprechend den Anlagen des Schalltechnischen Gutachtens Nr. 01104/5 des Akustikbüros Göttingen (s. Anlage zur Begründung) überschritten werden, auf der von der Planstraße A abgewandten Hausseite anzulegen.

(8) Für die in den öffentlichen Grünflächen verlaufenden Gräben gilt: Je 100 m Lauflänge sind die Bösungen der Gräben mit 3 Laubbäumen und 40 Sträuchern der Pflanzliste aus Abschnitt II.2.4, Tab. 5 des Umweltberichts (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Aufgrund des Standortrisiko sind hierfür folgende Arten zu bevorzugen: Schwarzerle, Steleiche, Silberweide, Hänleiche und Buchweide, Rotbuche, Hainbuche, Pflaume, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Traubenkirsche, Strauchweiden und Schw. Holunder.

(9) Für die in den allgemeinen Wohngebieten liegenden Grundflächen gilt: Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum der Pflanzliste zu pflanzen. Es kann sich auch um Laubbäume 2. Ordnung handeln. Zuchtformen sind zulässig. Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

(10) Für die im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen - liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1. Die dort für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1 liegen.

(11) Das Flurstück 73/252 - teilweise im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen - liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1. Die dort für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1 liegen.

(12) Die Festsetzungen der Abs. 1 u. 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen.

(13) Stellplätze für Molk- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggas behälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

(14) Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Gebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche nicht weniger als 28 und nicht mehr als 48 Grad betragen. Zwerchhäuser und Querriegel, die die Traufe unterbrechen, und Dachaufbauten sind hiervon ausgenommen, sofern ihre Grundrissfläche (Dachaufsicht) in der Summe nicht 30 % der Grundrissfläche (Dachaufsicht) der einzelnen jeweiligen Hauptdachfläche überschreitet.

(15) Abweichend von Abs. 1 darf bei Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Nebengebäuden mit mehr als 30 qm Grundfläche die Mindest - Dachneigung nicht weniger als 16 Grad betragen.

(16) In bestimmten, in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen ist die Hauptfrischrichtung der Dächer von Wohngebäuden entsprechend der festgesetzten Steilung baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu errichten. Abweichungen von 5° in jeder Richtung sind zulässig.

(17) Als Materialien für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel ohne Glasanteil (= nicht glänzend) und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
anthrazit RAL 7015, 7016, 7024

(18) Für Wintergärten ist abweichend von Abs. 4 eine vollständige Glasteckung zulässig.

(19) Für die Nutzung von Solarenergie ist abweichend von Abs. 4 eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.

(20) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 4 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. 1 und 2.

§ 10 (1) Die Flurstücke 326/23, 156/1, 156/2 und 159/1 - vollständig oder teilweise (159/1) auch im nordöstlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegen - liegen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1. Die dort für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1 liegen.

(2) Das Flurstück 73/252 - teilweise im südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegen - liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1. Die dort für diese Flurstücke getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben, soweit sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 159 G1 liegen.

(3) Die Festsetzungen der Abs. 1 u. 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen.

(4) Stellplätze für Molk- und Wertstoffcontainer sowie Flüssiggas behälter sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.
(gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

(5) Abweichend von Abs. 1 kann der in der Örtlichen öffentlichen Grünfläche gelegene Fuß-/Radweg auch mit Asphaltbelag versehen werden.

(6) Innerhalb des Nettobalances sind die Verkehrsflächen (Zueigungen und Zufahrten) zur Verminderung der Oberflächenabflüsse in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (z.B. Kies, Rasengitter, Schotter, weittüftiges Pflaster).

(7) Ordnungswidrigkeiten (§ 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.

(8) Ordnungswidrigkeiten (§ 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.

(9) In bestimmten, in der Planzeichnung kenntlich gemachten Bereichen ist die Hauptfrischrichtung der Dächer von Wohngebäuden entsprechend der festgesetzten Steilung baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu errichten. Abweichungen von 5° in jeder Richtung sind zulässig.

(10) Als Materialien für die Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel ohne Glasanteil (= nicht glänzend) und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017
anthrazit RAL 7015, 7016, 7024

(11) Für Wintergärten ist abweichend von Abs. 4 eine vollständige Glasteckung zulässig.

(12) Begrünte Dächer sind abweichend von Abs. 4 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. 1 und 2.

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

OKFF/EG 0,7 m Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss als Höchstmaß

TH 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 11,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

— Straßenverkehrsflächen

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P öffentliche Parkfläche

p privat

F / R Fuß und Radweg

V verkehrsberuhigter Bereich

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz

Grünflächen

Grünfläche

o öffentlich

o Spielplatz (außerhalb d. Geltungsbereichs)

o Grünanlage

o Entwässerungs-/Retentionsfläche innerhalb der Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

o anzupflanzende Bäume

o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

o Abgrenzung des Maßes der Auswirkung innerhalb eines Baugebiets

o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

o Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(U) St / Ga (überdachte) Stellplätze / Garagen

o Hauptfrischrichtung

STADT NEUSTADT a. Rbge

REGION HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 159 G1

"Auenblick Süd"

ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

