

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Neustadt, Flur 4.  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Februar 2014). 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 21.12.2015

Siegel  
gez. Hermes  
Dipl.-Ing. Ewald Hermes  
Öffentl. best. Vermessungsgenieur

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.  
Hannover, im September 2015  
gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde am 03.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 09.07.2014 bis einschließlich 16.07.2014.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 "Theresenstraße" 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 03.07.2014 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 17.07.2014 bis einschließlich Montag, den 18.08.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2014 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 10.12.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 05. Jan. 2016

Siegel  
Der Bürgermeister  
gez. Sternbeck

## Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2016 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung "Leine-Zeitung" bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2016 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 18. Jan. 2016

Siegel  
Der Bürgermeister  
gez. Sternbeck

## 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 \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

# BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 163 "Theresenstraße" mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## § 1 überbaubare Grundstücksfläche

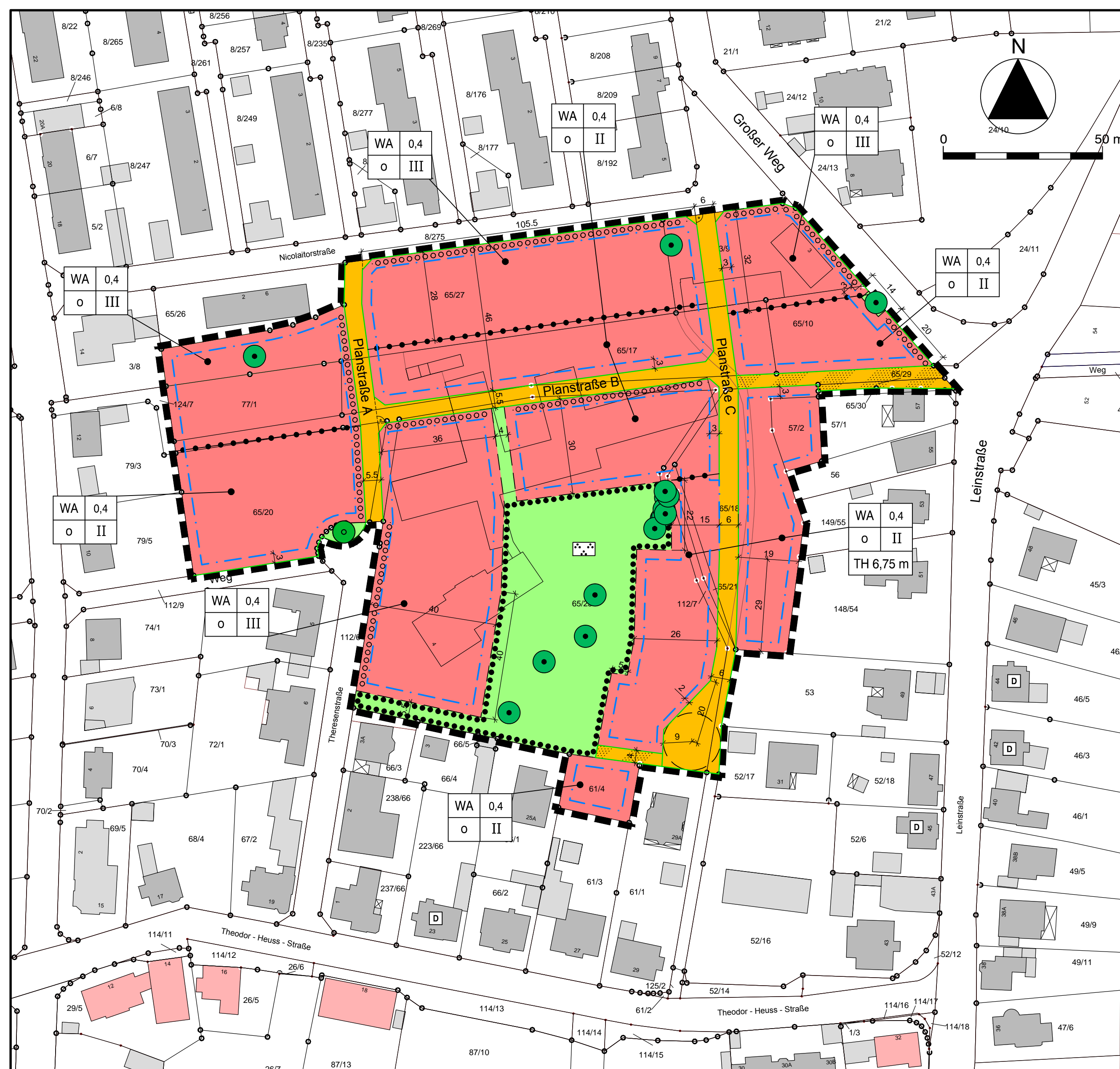
- Auf der Nordseite der mit "Planstraße B" bezeichneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze um bis zu 3 m zulässig, verteilt auf 3 Abschnitte mit einer Länge von jeweils max. 12 m.
- Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, nicht zulässig.

## § 2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" am Südrand des Plangebiets dient auch der Erschließung des anliegenden Grundstücks, das nur über diese Fläche erschlossen werden kann.

## § 3 öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "naturnaher Parkanlage"

- Die "Parkanlage" ist als naturnahe Anlage zu unterhalten und zu pflegen. Dazu darf maximal alle 5 Jahre ein umfangreicher Gehölzschnitt durchgeführt werden.
- Die standortheimischen Bäume und Sträucher auf der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Entnahme nicht standortheimischer Bäume und Sträucher ist zulässig.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 2 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Fortsetzung:

### § 4 Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes

- Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausnahmen von der Erhaltungsbindung nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

### § 5 Fläche zum Anpflanzen eines Baumes

- Die Flächen zum Anpflanzen eines Baumes ist mit einer Amerikanischen Stadllinde (Tilia cordata "Greenspire") oder einer Brabanter Silberlinde (Tilia tomentosa) (Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 13 cm) zu bepflanzen.
- Der angepflanzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### § 6 Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe

- Die Flächen zum Anpflanzen einer Baumreihe auf den als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Flächen der Planzeichnung sind mit Bäumen (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 13 cm) aus der Pflanzliste in der Begründung zu bepflanzen. Dabei ist etwa alle 15 m ein Baum, möglichst als Grenzbaum, zu pflanzen.
- Je Baumreihe darf nur eine Baumart verwendet werden. Insgesamt sind 4 bis 6 verschiedene Baumarten zu verwenden.
- Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch dieselbe Baumart zu ersetzen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

## § 1 Dacheindeckung

- Als Materialien für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtonen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:  
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016  
8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028  
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046  
9004, 9005, 9011, 9017
- Abweichend von Absatz 1
  - ist für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine vollständige Glaseindeckung zulässig.
  - ist für die Nutzung von Solarenergie eine Eindeckung mit anderen Materialien zulässig.
  - sind begrünte Dächer zulässig, jedoch bei Doppelhäusern und Hausgruppen nur, wenn sämtliche Dachflächen eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe begrünt werden.
  - sind bei Dachflächen, deren Dachneigung eine Eindeckung mit Dachziegel/Dachsteinen konstruktiv nicht ermöglicht, andere Materialien zulässig.

## § 2 Einfriedungen

- Als Einfriedung zur öffentlichen Grünfläche sind nur Zäune aus Stabgittermatten in der Höhe von max. 1,25 m über gewachsenem Gelände im Farbton anthrazit (RAL 7016) zulässig.
- Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,0 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Die Festsetzungen der Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

# 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722), aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 163 "Theresenstraße" 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 05. Jan. 2016

Siegel  
gez. Sternbeck  
Der Bürgermeister

# RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1509), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
o offene Bauweise  
--- Baugrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

## Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche  
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!  
Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen

öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: naturnahe Parkanlage Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!  
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!  
Fläche mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!  
Fläche zum Anpflanzen Baumes Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!  
Fläche zum Anpflanzen einer Baumreihe Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Neustadt



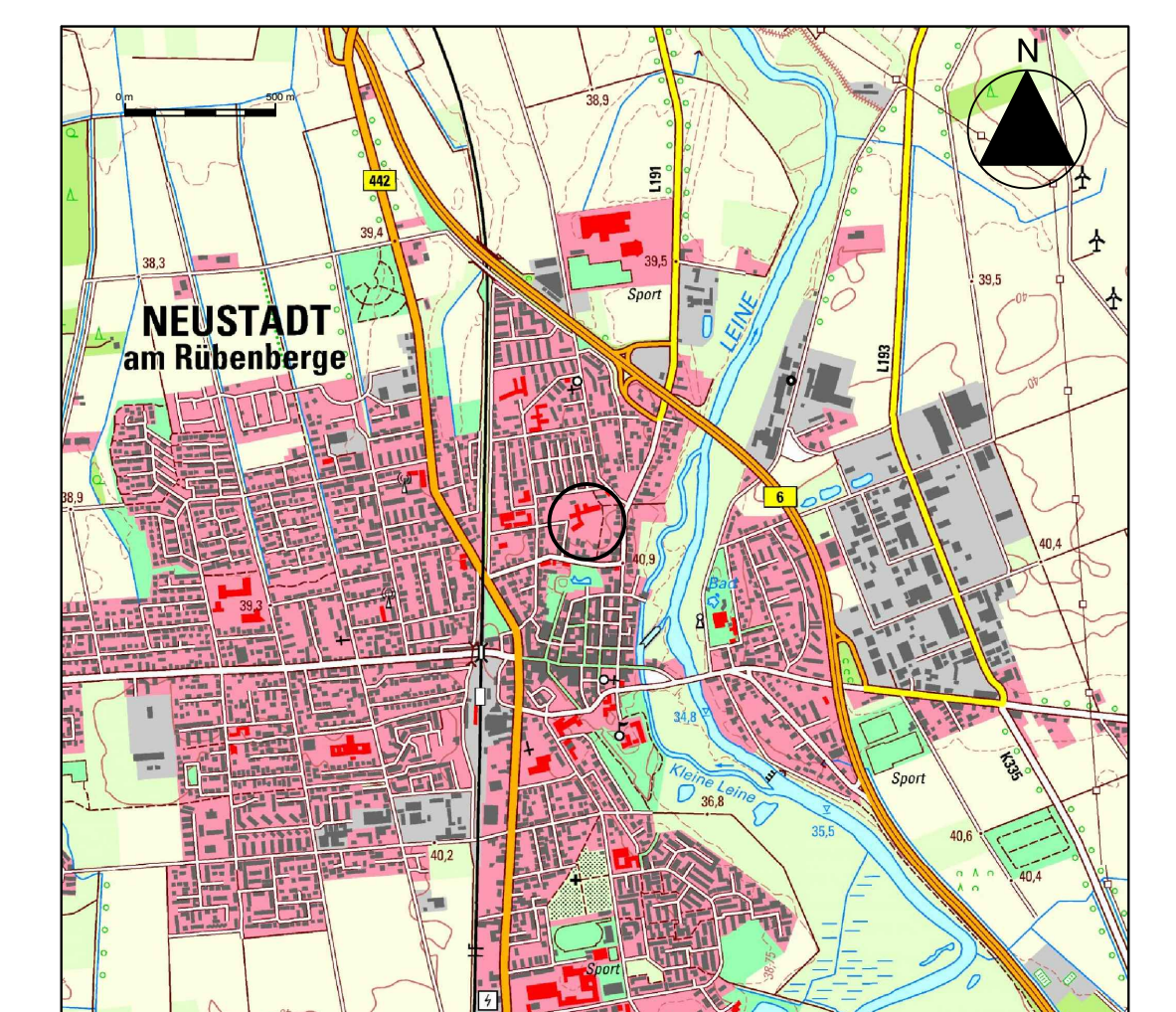
## Bebauungsplan Nr. 163

### "Theresenstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

## Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel  
Architektin  
Bauleitplanung

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