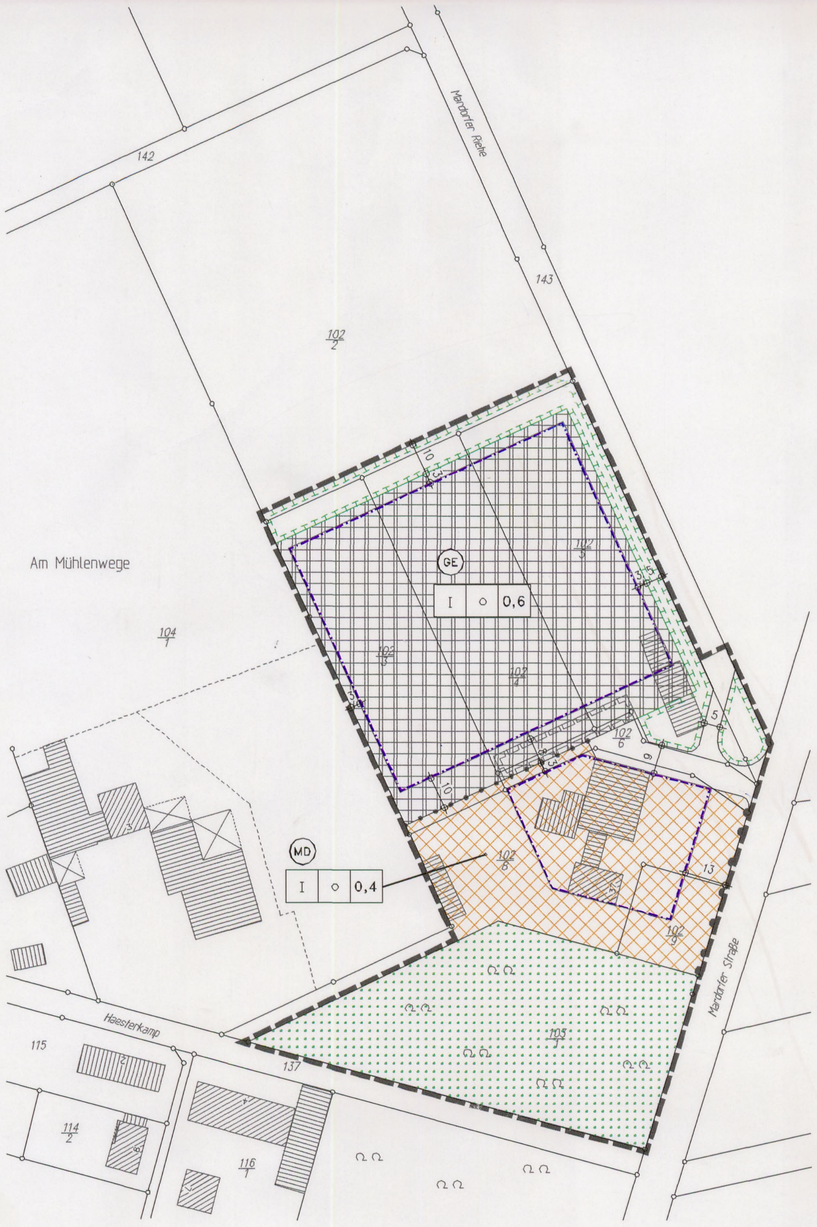

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Pa.1 Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für die gewerblichen Bauflächen dieses Bebauungsplanes.Für den übrigen Geltungsbereich gelten die Örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung des Orts-und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 9. Juni 1983.

Pa.2 Gestaltungsanforderungen an Außenwände

1. Die Außenwände von Neubauten sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung oder ortsüblichem Holzfachwerk in Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rotbraune Vormauerziegel (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben).

   Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o. g. Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden.

2. Für gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß Pa.2 (1) zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten oder rotbraunen Wellfaserzementplatten und Metallprofilen in dem in Pa.2 (1) im 2. Satz genannten Farbrahmen zulässig, wobei in diesen Fällen das Verhältnis der Höhe des Mauerwerkes zu der Höhe der genannten Verkleidungen 3/5 zu 2/5 betragen muß.

3. Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung gemäß dem o. g. RAL-Farbenregister bzw. mit Imprägnierungsmitteln mit braunen Farbtönen werden bei gewerblichen Betriebsgebäuden am gesamten Baukörper zugelassen.
   Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebeldreieck zulässig.

Pa.3 Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. Als Dachform sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge – an der Traufe gemessen – einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muß 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

2. Die Dachneigung muß bei Wohngebäuden 38° – 60° betragen, bei gewerblichen Gebäuden und Nebenanlagen 15° – 48° .

3. Als Dachdeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für gewerbliche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbrahmen zulässig.

4. Abweichende Dachformen und –deckungen. Für Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten des Hauptkörpers sowie für Trafostationen des örtlichen Versorgungsunternehmens bis zu einer Größe von 50 qm gelten die Vorschriften des Pa.3 Abs.1–3 nicht.

Pa.4 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.

2. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten.

3. Für jedes Betriebsgebäude ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muß aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3 qm nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 m x 0,5 m sein.

4. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.

5. Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 qm sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluß–, Aus– oder Räumungsverkauf) angebracht werden.

   für Werbeanlagen sind die Farben

6. leuchtorange (RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
   weißaluminium (RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
   graualuminium (RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
   leuchthellorange (RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)
   Reflexfarben (RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 840 2)

   ausgeschlossen.

7. Hinweisschilder an der Zufahrt in das Gewerbegebiet dürfen eine Größe von 0,5 qm nicht überschreiten. Sie sind einheitlich zu gestalten und in einem Rahmen zusammenzufassen.

Pa. 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt nach Pa. 91 Abs.3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.

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)

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (Paragraph (Pa.)9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

MD Dorfgebiet

GE Gewerbegebiet

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

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

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

o Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein–und Ausfahrt

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Pa.9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Flächen für Wald

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh–, Fahr–und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Pa.1 Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Pa.9 Abs.1 Nr.20 BauGB sind als Abgrenzung zum Außenbereich und Ergänzung des Bestandes standortheimische Baum– und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pa.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh–, Fahr– und Leitungsrechte beinhalten ein Geh– und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der Ver– und Entsorgungsträger. (Pa.9 (1) Ziffer 21 BauGB)

STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL MARDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 221
" Gewerbegebiet Mardorf "
M. 1: 1000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000

Gezeichnet: Herrmann 08.03.96 | Geändert: Her. 30.05.96 /Her.11.06.96 | Her. 07.11.96 | Her. 02.12.96

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.06.96 die Aufstellung ~~der ..... Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 221 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Paragraph(Pa.)2 Abs.1BauGB am 08.06.96 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 08.01.98

gez. HÄSELER
~~Stadt~~direktor

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

Neustadt a.Rbge., den 08.01.98

gez. SCHLUPP
Planverfasser

Präambel
Auf Grund des Pa.1 Abs.3 und des Pa.10 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) i.d.z.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der Pa.56, Pa.97 und Pa.98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. I S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des Pa.40 der Nds.Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. I S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung ~~in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S.622) i.d.z.Zt. geltenden Fassung~~ hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 221 bestehend aus der Planzeichnung und ~~der~~/den textlichen Festsetzung/en und der/~~den~~ Örtlichen Bauvorschrift/~~en~~ über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a.Rbge.,den 08.01.98

Siegel

gez. HEIDEMANN
Ratsvorsitzender

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß Pa.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 Auftrag

.....

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 .....

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: .....01.98.....). 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 .....06.01.98.....

gez. REHBEIN
Öffentlich bestellter Vermessungsing.

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.96 dem Entwurf ~~der ..... Änderung~~ des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.96 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf ~~der~~ ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 06.01.97 bis 06.02.97 gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a.Rbge., den 08.01.98

gez. HÄSELER
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 Pa.3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von Pa.3 Abs.3 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

.....
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.97 als Satzung (Pa.10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 08.01.98

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß Pa.10 BauGB am 05.02.98 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 5 erfolgt.
Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 05.02.98 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 09.02.98

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

gez. KULL

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

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