Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.97 die Aufstellung der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 223 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Paragraph (Pa.) 2 Abs.1 BauGB am 10.05.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 22.01.99

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet vom Büro für Landschaftsplanung und Umweltentwicklung Horst Pohlmann, Hannover. Lister Kirchweg 91.

Hannover, den 20.09.97

gez. POHLMANN
Planverfasser

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, § 97 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. 223 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 22.01.99

Siegel

gez. HEIDEMANN
Ratsvorsitzender

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind mit Verfügung (Az.: 204.14-21102.2-223-53/1/99) vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/mit Maßgaben~~ gemäß §10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Hannover, den 30.04.99

Genehmigungsbehörde
Bezirksregierung Hannover
Im Auftrage

gez. ROSKOSCH

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 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:). 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 21.01.99

gez. REHBEIN
Öffentl. best. Vermessungsing.

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 15.12.97 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 23.12.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der ~~Änderung~~ des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 07.01.98 bis 09.02.98 gemäß Pa.3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a.Rbge., den 22.01.99

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.

Neustadt a.Rbge., den

Stadtdirektor

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 03.12.98 als Satzung (Pa.10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 22.01.99

gez. HÄSELER
Stadtdirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes und der Örtl. Bauvorschriften sind gemäß §10 Abs.3 BauGB am 27.05.99 im Amtsblatt für den Landk.Hannover Nr. 21 ortsü. bekanntgem.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 27.05.99 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 01.06.99

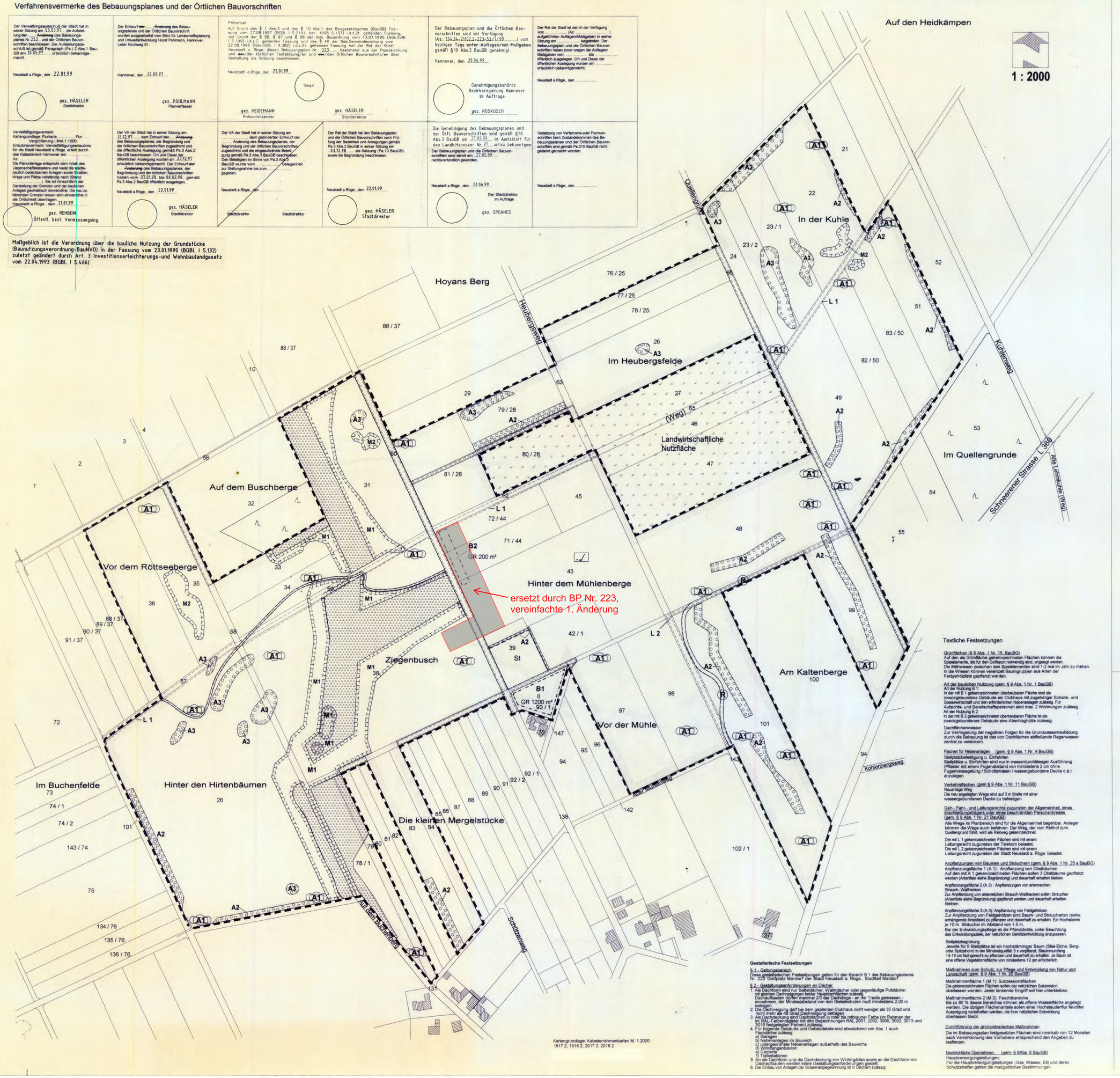
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

gez. SPENNES

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

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)



Kartengrundlage: Katasterrahmenkarten M: 1:2000
1917 2, 1918 2, 2017 2, 2018 2

Gestalterische Festsetzungen

§ 1 - Geltungsbereich
Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für den Bereich B 1 des Bebauungsplanes Nr. 223 'Golfplatz Mardorf' der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf.

§ 2 - Gestaltungsanforderungen an Dächer
1. Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer oder gegenläufige Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muß mindestens 2,00 m betragen.
2. Die Dachneigung darf bei dem geplanten Clubhaus nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad Dachneigung betragen.
3. Als Dachdeckung sind Dachpfannen in rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
4. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:
   a) Garagen
   b) Nebenanlagen im Bauwich
   c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwichs
   d) Windfanganbauten
   e) Carports
   f) Trafostationen
5. An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
6. Der Einbau von Anlagen der Solarenergiegewinnung ist in Dächern zulässig.

Textliche Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, BauBG)
Auf den als Grünfläche gekennzeichneten Flächen können die Spielelemente, die für den Golfsport notwendig sind, angelegt werden. Die Mähwiesen zwischen den Spielelementen sind 1-2 mal im Jahr zu mähen. In die Wiesen können vereinzelt Baumgruppen aus Arten der Feldgehölzliste gepflanzt werden.

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Art der Nutzung B 1:
In der mit B 1 gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind als zweckgebundene Gebäude ein Clubhaus mit zugehöriger Schank- und Speisewirtschaft und den erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Art der Nutzung B 2:
In der mit B 2 gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist als zweckgebundenes Gebäude eine Abschlaghütte zulässig.

Dachflächenwasser
Zur Verringerung der negativen Folgen für die Grundwasserneubildung durch die Bebauung ist das von Dachflächen abfließende Regenwasser zentral zu versickern.

Flächen für Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Stellplatzbefestigung u. Einfahrten
Stellplätze u. Einfahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit einem Fugenabstand von mindestens 2 cm ohne Fugenversiegelung / Schotterrasen / wassergebundene Decke o.ä.) anzulegen.

Verkehrsflächen (gem § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Neuanlage Weg
Die neu angelegten Wege sind auf 3 m Breite mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Alle Wege im Planbereich sind für die Allgemeinheit begehbar. Anlieger können die Wege auch befahren. Der Weg, der vom Reithof zum Quellengrund führt, wird als Reitweg gekennzeichnet.

Die mit L 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom belastet.
Die mit L 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. belastet.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)
Anpflanzungsfläche 1 (A 1) : Anpflanzung von Obstbäumen
Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sollen 3 Obstbäume gepflanzt werden (Artenliste siehe Begründung) und dauerhaft erhalten bleiben.

Anpflanzungsfläche 2 (A 2) : Anpflanzungen von artenreichen Strauch- Wallhecken
Zur Anpflanzung von artenreichen Strauch-Wallhecken sollen Sträucher (Artenliste siehe Begründung) gepflanzt werden und dauerhaft erhalten bleiben.

Anpflanzungsfläche 3 (A 3): Anpflanzung von Feldgehölzen
Zur Anpflanzung von Feldgehölzen sind Baum- und Straucharten (siehe anhängende Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Hochstamm je 10 m. Sträucher im Abstand von 1,5 m.
Bei der Entwicklungspflege ist die Pflanzdichte, unter Beachtung des Entwicklungsziels, der natürlichen Gehölzentwicklung anzupassen.

Stellplatzbegrünung
Jeweils für 5 Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum (Stiel-Eiche, Berg- oder Spitzahorn) in der Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm erforderlich.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmenfläche 1 (M 1): Sukzessionsflächen
Die gekennzeichneten Flächen sollen der natürlichen Sukzession überlassen werden. Jeder lenkende Eingriff soll hier unterbleiben.

Maßnahmenfläche 2 (M 2): Feuchtbereiche
Bis zu 80 % dieses Bereiches können als offene Wasserfläche angelegt werden. Die übrigen Flächenanteile sollen einer Hochstaudenflur feuchter Ausprägung vorbehalten werden, die ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleibt.

Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind innerhalb von 12 Monaten nach Verwirklichung des Vorhabens entsprechend den Angaben zu bepflanzen.

Nachrichtliche Übernahmen (gem- § 9Abs. 6 BauGB)
Hauptversorgungsleitungen:
Für die Hauptversorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elt) und deren Schutzstreifen gelten die maßgeblichen Bestimmungen.

PLANZEICHEN

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Golfplatz (privat)
- B1 Grünfläche f. d. Golfsport mit überbaubarer Fläche für Clubhaus und Restaurant
- B2 Grünfläche f. d. Golfsport mit überbaubarer Fläche für Abschlaghütte
- GR m² max. Grundfläche
- II Zahl der Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksflächen
- St Grünfläche f. d. Golfsport: Stellplätze

Flächen für Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, s. Textl. Festsetzungen)
- M1 Maßnahmenfläche 1: Sukzessionsfläche (s. Textl. Festsetzungen)
- M2 Maßnahmenfläche 2: Feuchtbereiche (s. Textl. Festsetzungen)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB, s. Textl. Festsetzungen)
- A2 Anpflanzungsfläche 2: artenreiche Strauch-Wallhecken (s. Textl. Festsetzungen)
- A3 Anpflanzungsfläche 3: Feldgehölze (s. Textl. Festsetzungen)
- A1 Anpflanzung: Obstbäume

Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- R Reitweg
- L 2 Leitungsrechte (u. Begünstigte; s. Textl. Festsetzungen)

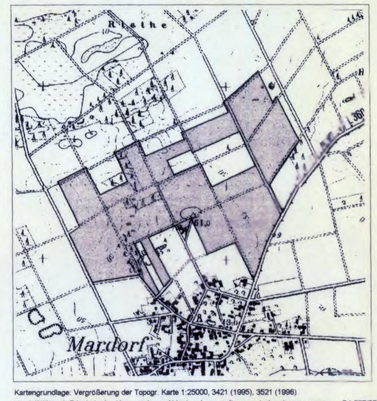
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE

LANDKREIS HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 223
(GOLFPLATZ MARDORF)
mit Örtlicher Bauvorschrift
ZEICHNERISCHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Kartengrundlage: Vergrößerung der Topogr. Karte 1:25000, 3421 (1995), 3521 (1996)
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers : Nds. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - B4-557/97

Erstellt durch: Ingenieurbüro für
Landschaftsgestaltung & Umweltentwicklung - Horst Pohlmann
Zeichnung: Ingenieurbüro Holger Spohr, Magdeburg u. Hannover.

Bearbeitungsstand: 20.09.97