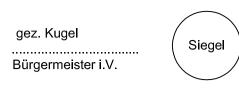
Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften - als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 29.03.2010



Der Verwaltungsausschuss (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.08.2009 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 29.03.2010

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln

Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 16.03.2010

Planverfasser

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Az.: L4-8/2006 Gemarkung: Mardorf . Maßstab: 1:1000

bereitgestellt durch: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover

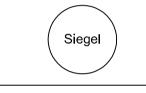
Die Verwertung der Kartengrundlage für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschafts- katasters und weist die städtebaulich bedeutsamen, baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2006). 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, den 22.03.2010

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.08.2009 dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.09.2009 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. vereinfachen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, mit der Begründung haben vom 21.09.2009 bis 21.10.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 29.03.2010

gez. Kugel Bürgermeister i.V.

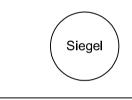


Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, in seiner Sitzung am 04.02.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen Die Begründung hat gem. § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 29.03.2010

gez. Kugel Bürgermeister i.V.



Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.04.2010 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 14 erfolgt. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist damit am 15.04.2010 rechtverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 19.04.2010

Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Dr. Weusthoff

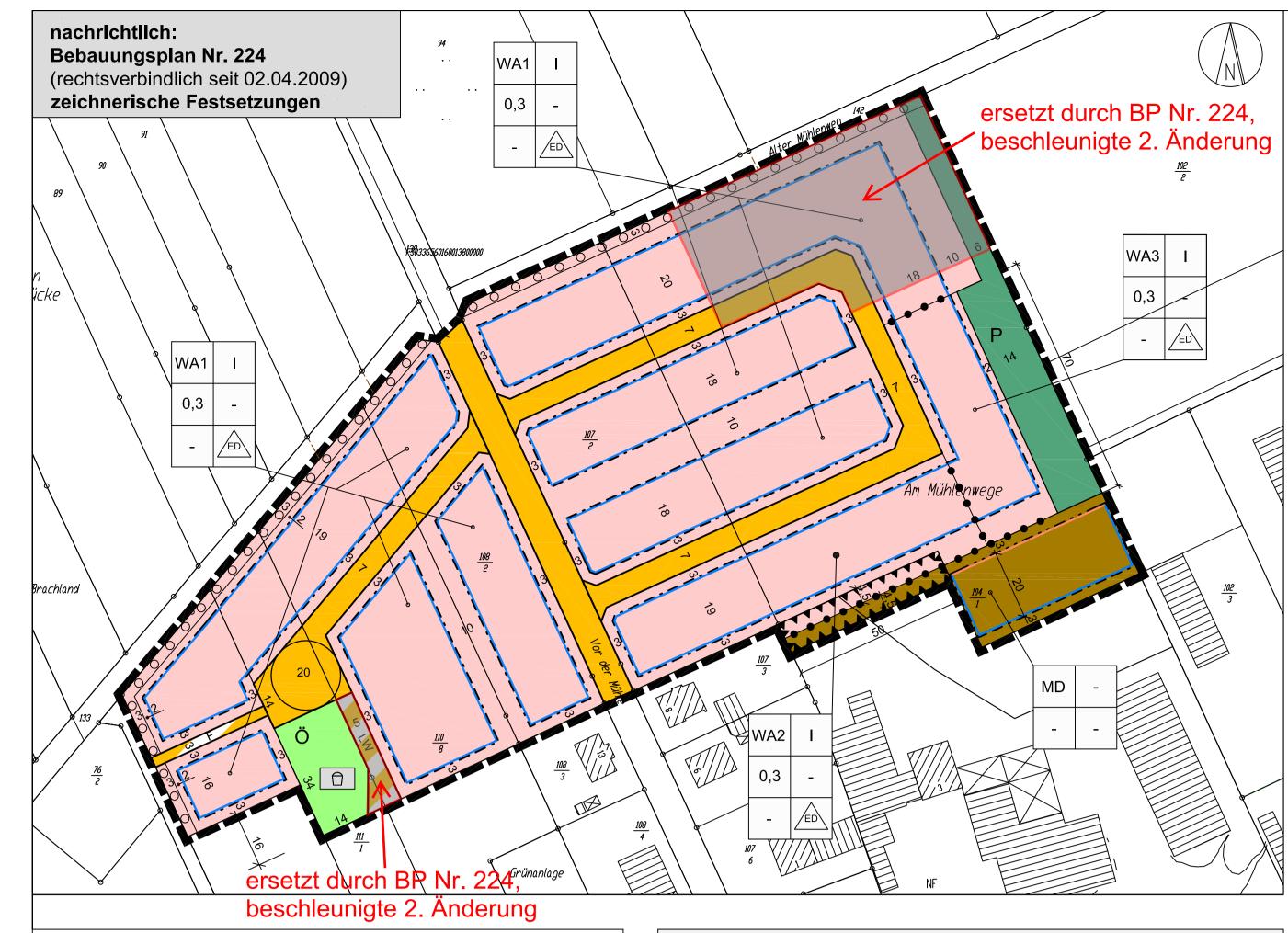


Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle", ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend

Neustadt a. Rbge., den __._.

gemacht worden.

Der Bürgermeister Im Auftrag



I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA-1, WA-2, WA-3),

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten WA-1, WA-2 und WA-3 Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe Anlagen für Verwaltungen Gartenbaubetriebe Tankstellen

*(2) Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im WA-2 Gebiet, (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Innerhalb des WA-2 Gebietes sind die baulichen Nutzungen gem. (1) erst zulässig, wenn die innerhalb des Dorfgebietes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall mit einer Höhe von mind. 3 m- entsprechend 55 m üNN) und entlang der festgesetzten Baulinie eine Halle mit einer durchgehend geschlossenen Wand mit einer Höhe von ebenfalls mind. 5 m hergestellt sind. Maßgebender Zeitpunkt für die Herstellung der Halle innerhalb des MD-Gebietes ist die bauordnungsrechtliche Abnahme der Halle.
- Bis zur Herstellung der unter 1 genannten Bedingungen wird für den räumlichen Geltungsbereich des WA-2 Gebietes eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- (1) Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im WA-3 Gebiet, (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
- Innerhalb des WA-3 Gebietes sind die baulichen Nutzungen gem. (1) erst zulässig,
 - a) die innerhalb des Dorfgebietes festgesetzten Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall mit einer Höhe von mind. 3 mentsprechend 55 m üNN) und entlang der festgesetzten Baulinie eine Halle mit einer durchgehend geschlossenen Wand mit einer Höhe von ebenfalls mind. 5 m hergestellt sind. Maßgebender Zeitpunkt für die Herstellung der Halle innerhalb des MD-Gebietes ist die bauordnungsrechtliche Abnahme der Halle.
- b) die Erweiterung des Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 221) in Form der Festsetzung flächenbezogene Schall-Leistungspegel (eingeschränktes Gewerbegebiet) rechtsverbindlich geworden ist. Maßgebender Zeitpunkt ist das Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221.
- Bis zur Herstellung der unter a) und b) genannten Bedingungen wird für den räumlichen Geltungsbereich des WA-3 Gebietes eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt.

Dorfgebiet (MD), (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 5 BauNVO ausgeschlossen:

 Wohnungen und Wohngebäude, - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden

- Tankstellen.

- Sonstige Wohngebäude, - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- § 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz im Dorfgebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zur Vermeidung von Immissionskonflikten (Geruch und Lärm) zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und dem südlich angrenzend bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit
- Tierhaltung sind Nutzungseinschränkungen und bauliche Maßnahmen erforderlich: 1. Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist ein mind. 3 m hoher Wall (55 m üNN) zum Schutz vor Geruchsimmissionen aus dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb herzustellen. Die Begrünung des Walles richtet sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Gehölzwahl siehe Anlage 1 zur Begründung). Bezugsebene für die Höhe des
- Lärmschutzwalles ist die gewachsene Erdoberfläche mit einer Höhe von 52 müNN. Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes ist Tierhaltung nicht zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes ist die zu errichtende bauliche Anlage im Sinne einer landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Halle (vergl. § 1 Abs. 2 a dieser Festsetzungen) unmittelbar an den westlich von ihr zu erstellenden Lärmschutzwall und bis zur östlich angrenzenden Grundstücksgrenze (Flst. 102/3) zu errichten. An der westlichen, nördlichen und östlichen Wand sind Öffnungen unzulässig. Die Mindestdichte der Wand, die dem WA-Gebiet zugewandt ist (westliche und nördliche Wandfläche), muss 10 Kg/m² aufweisen.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestoflanzqualität sind Bäume als Heister mit einer Höhe von mind. 1.50 m und Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm zu verwenden. Die entsprechenden Arten der Sträucher und Bäume im o. g. Sinn sind der Artenliste für standortgerechte Gehölzpflanzungen in Anlage 1 der Begründung des B-Planes zu entnehmen. Die Pflanzen sind versetzt mit einem Abstand von 1,50 m zu pflanzen und so zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Bei Abgang von Gehölzen ist Ersatz zu pflanzen.

§ 4 Überschreitung der Grundflächenzahl, (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl kann bei den in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Vorhaben (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist jedoch nur dann zulässig, wenn Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (i. S. des § 14 BauNVO) mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 erstellt werden.

§ 5 Höhe der baulichen Anlagen im Dorfgebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO) Die Höhe der baulichen Anlage im Dorfgebiet (MD) muss mindestens 5 m betragen. Die Höhe der baulichen Anlage im Dorfgebiet (MD) darf maximal 8 m betragen. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche mit einer Höhe von 52 müNN.

§ 6 Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ist das auf den befestigten, privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,5 m³ je 100 qm versiegelte Fläche betragen.

§ 7 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Der festgesetzt Fuß- und Radweg ist mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 herzustellen (z.B. wassergebundene Decke).

ALT

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, gem. §§ 56 u. 98 NBauO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen

§ 2 Außenwände

Gebäude 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). Holz im Farbton braun (in Anwendung des RAL-Farbmuster mit den Bezeichnungen RAL 8002, 8003, 8007, 8008, 8011, 8014, 8016 u. 8024) oder Naturbelassen gestaltet werden.

Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden.

- (2) Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mind. bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gem. § 2 (1) zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen in anderen Materialien in dem in § 2 (1) genannten Farbrahmen zulässig. Das Verhältnis zwischen der Höhe des Mauerwerks zu der Höhe der o.g. Verkleidungen muss mind. 3 zu 2 betragen.
- Farbrahmen bzw. Imprägnieranstriche in braunen oder naturfarbenen Farbtönen sind bei

§ 3 Dachform, -neigung und -eindeckung

- (1) Als Dachform für Hauptbaukörper sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der
- Nebenanlagen 15° 48°.
- (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind auch andere Materialien in den v.g. Farbtönen (z.B. Metallprofile) zulässig.

baulichen Anlage.

§ 5 Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur lebende Hecken und vertikal oder horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Mauerpfeiler aus roten bis Höhe der Einfriedungen darf eine Höhe von max. 1 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

- - dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein.
 - (6) Attrappen. Spannbänder und Fahnen über 0.75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer

(7) Für Werbeanlagen sind die Farben

- 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 2)

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 2-6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle".

(1) Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 36 m² können von außen sichtbar in

Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o.g.

- (3) Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung gem. dem in § 2 (1) aufgeführten landwirtschaftlichen Gebäuden und gewerbliche Gebäude am gesamten Baukörper zulässig. Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebeldreieck zulässig.

- Dachlänge an der Traufe gemessen einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind unzulässig.
- (2) Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 40° 60° betragen, bei Wirtschaftsgebäuden und
- (3) Als Dachdeckung für Hauptbaukörper sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen

§ 4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird auf 0,50 m begrenzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert. Als Bezugspunkt wird die Mittelachse der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen jeweils in der Mitte der

rot-braunen Mauerziegeln (im Rahmen der im RAL - Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder Natursteinen zulässig. Die

§ 6 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen. Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.
- (3) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoß und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente u.ä. nicht verdecken, so dass sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben.
- (4) Für jedes Geschäft ist auf einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen
- (5) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig. zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht

unzulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand/-wall) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1 / 2 | Aligerneines vycinigen (siehe textl. Festsetzungen)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE: BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN,

SONSTIGE PLANZEICHEN

Zweckbestimmung: Fußweg

Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

0,3

Allgemeines Wohngebiet

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.1.1990, zuletzt geändert durch das Investitionsund Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 BGBI I S. 466) erstellt worden.

Archäologische Denkmalpflege In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischen Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Untere Denkmalschutzbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender arch. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

- Überschreitungen der Orientierungswerte durch Lärm Im südöstlichen Bereich des WA- 2-Gebietes können zur Tages- und zur Nachtzeit im Außenwohnbereich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" um bis zu 2 dB(A) aus dem angrenzenden Gewerbegebiet auftreten.
- Private Grünfläche "Gartenland" Auf die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" können Schall und Gerüche einwirken. Sie ist daher für eine dauerhafte Freizeitnutzung nicht geeignet.
- Externer Ausgleich (gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), Städtebaulicher Vertrag (gem. § 11 BauGB) (1) Für die externe Kompensation sind auf dem Flst. 64, Flur 13, Gemarkung Rehburg und auf dem Flst. 118/49, Flur 2, Gemarkung Mardorf, nach Maßgabe des Abs. 2 und 3, mind. 71.018 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell der vom MSWKS NRW und MUNLV NRW (2001) herausgegebenen "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie

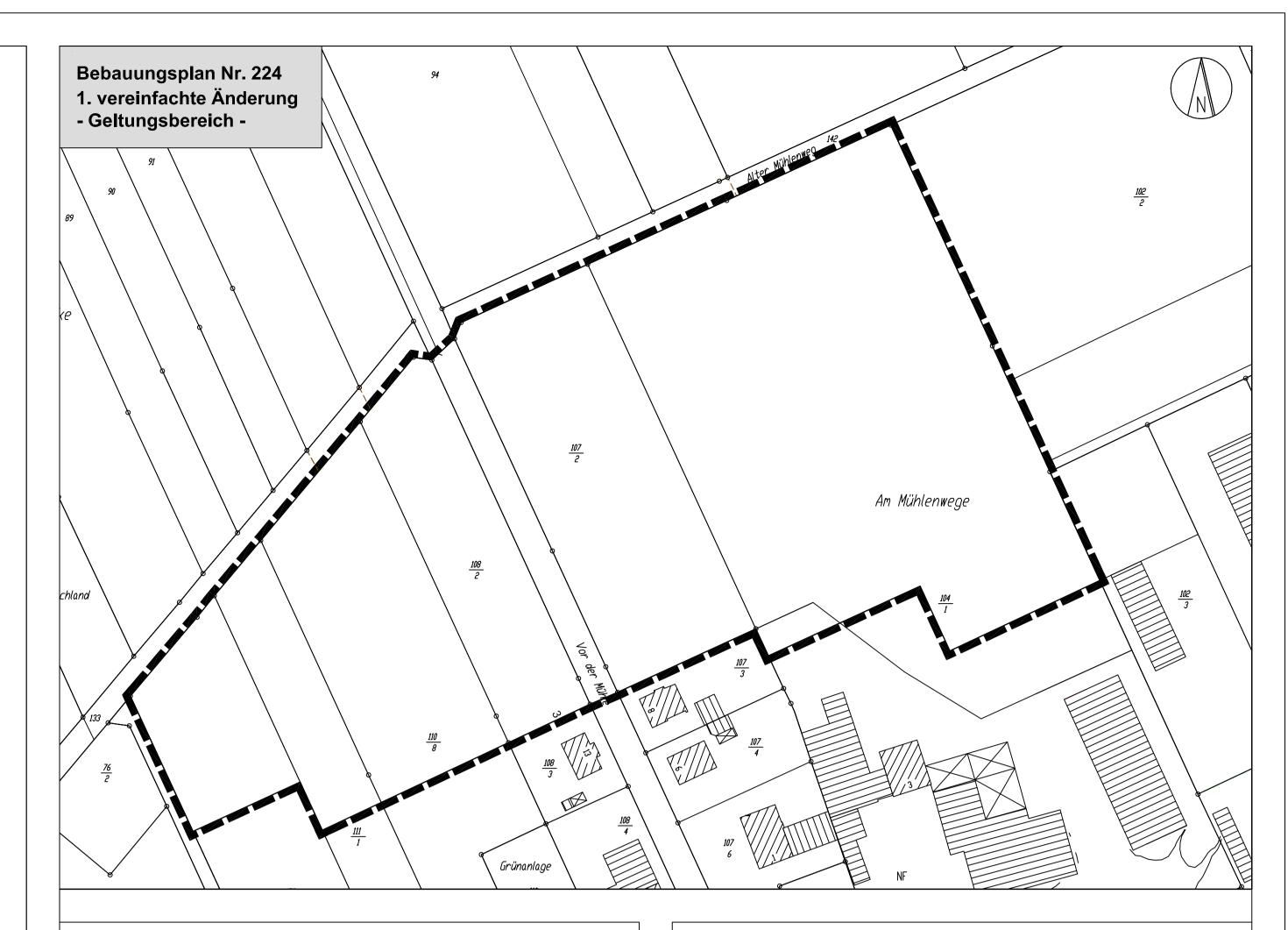
von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren)")

auszugleichen. Das in Kap. 2.3.4 des Umweltberichts enthaltene Maßnahmenkonzept und die

- Ausführungen des städtebaulichen Vertrages sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. (2) Die Ackerflächen sind zu artenreichen Ackerbrachen zu entwickeln. Hierzu sind die Flächen alle 2 Jahre, zwischen 1. Oktober und 28. Februar, zu max. 1/2 zu mähen (d.h. nach 2 Jahren die erste Hälfte, im 4. Jahr die andere Hälfte), das Mähgut ist abzufahren. Die Flächen sind in der übrigen Zeit der natürlichen Entwicklung zu überlassen. In Abständen von 8 Jahren ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, der Umbruch jeweils der Hälfte der Fläche anstelle der Mahd zulässig (d.h. nach 8 Jahren die erste Hälfte, nach 16 Jahren die 2. Hälfte). Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sind auf dem Flst. 118/49,
- Flur 2, Gemarkung Mardorf, auch andere Maßnahmen zulässig. (3) Die in Abs. 1 und genannten Kompensationsmaßnahmen werden dem B-Plan Nr. 224 "Vor der Mühle" zugeordnet. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Investor und der Stadt abgeschlossen wird,
- * Nachtrag zu den Bodenrechtlichen Festsetzungen § 1 Punkt 2 -Die Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Wall und Halle) wurden It. Vermerk der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 07.04.2014
- ordnungsgemäß errichtet. Neustadt a. Rbge., den 17.11.2014

definiert und gesichert.

SG Stadtplanung gez. H. Zerr



NEU

II. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung, gem. §§ 56 u. 98 NBauO

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle".

§ 2 Außenwände

sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Verfugung, verputzt, als ortsübliches Holzfachwerk mit Ziegel- oder Putzausfachungen oder mit einer senkrecht strukturierten Holzverkleidung zu erstellen. Bei der Verwendung von Ziegelsteinen sind nur rote bis rotbraune (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben) zulässig. Putzflächen sind in den Farbtönen rot (Farbspektrum nach RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016) und hell-erdfarben (Farbspektrum nach RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 und 1024 sowie 9002)

(1) Die Außenwände von Neubauten und die Erneuerung von Außenwänden bestehender Gebäude

- braun/natur (RAL 1011, 8001 bis 8008, 8011 bis 8016, 8023 bis 8025), (RAL 7002, 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7035 bis 7039 und 7044), graublau (RAL 5007, 5014, 5023 und 5024) oder

Auch die Kombination der o. g. Wand- bzw. Fassadenmaterialien ist zulässig.

Senkrecht strukturierte Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung sind im

Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o. g. Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden. (2) Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß § 2 (1) zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen aus Dachpfannen, Faserzementplatten oder Metallprofilplatten in den Farbtönen rot bis rotbraun entsprechend des unter § 2 (1) Satz 2 genannten Farbrahmens zulässig. Das Verhältnis zwischen der Höhe des

Mauerwerks zu der Höhe der o. g. Verkleidungen muss mindestens 3 zu 2 betragen.

(RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025)

- § 3 Dachform, -neigung und -eindeckung
- (1) Als Dachform für Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Zeltdächer mit gleichen Dachneigungen der 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 unzulässig.
- (3) Als Dachdeckung für Hauptbaukörper sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachpfannen (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für landwirtschaftliche und gewerbliche

Betriebsgebäude sind auch Wellfaserzement- und Metallprofilplatten in den v. g. Farbtönen

(2) Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 30° - 60° betragen, bei landwirtschaftlichen und

gewerblichen Betriebsgebäuden sowie Nebenanlagen 15° - 48°.

(4) Für Solaranlagen und sonstige Anlagen auf dem Dach, die der Energieversorgung dienen, sowie Wintergärten sind andere konstruktionsbedingte Materialien zulässig.

§ 4 Sockelhöhe Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird auf 0,50 m begrenzt. Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert. Als Bezugspunkt wird die Mittelachse der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche definiert, über die die

verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen jeweils in der Mitte der baulichen Anlage.

§ 5 Einfriedungen Als Einfriedungen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nur lebende Hecken und vertikal oder horizontal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Mauerpfeiler und Mauersockel aus roten bis rot-braunen Mauerziegeln oder verputzt sowie aus Natursteinen zulässig. Hierbei sind die unter § 2 (1) für Ziegelmauerwerk, Putz bzw. Holz genannten Farbtöne zu verwenden. Die Höhe der

Einfriedungen darf eine Höhe von max. 1 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

nicht überschreiten.

Werbeanlager

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. (2) Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen.

Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden. Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungszone des ersten Obergeschosses zu beschränken. Die Brüstungszone darf im Zusammenhang mit der Werbung keine von den übrigen Obergeschossen abweichende Gestaltung, Farbe oder Verkleidung erhalten. Werbeanlagen dürfen besonders ausgestaltete Bauteile wie Erker, Tore, Ziegelornamente u. ä. nicht verdecken,

so dass sie für den Betrachter uneingeschränkt sichtbar bleiben. (4) Für jedes Geschäft ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3,0 m² nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein. Zusätzlich ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von

(RAL 2005 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

(RAL 9006 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

(RAL 9007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

(RAL 2007 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

(RAL F 7 Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

1,5 m² zulässig. (5) Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen ist wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.

(6) Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z. B. Aus- oder Räumungsverkäufe) angebracht werden. (7) Für Werbeanlagen sind die Farben

unzulässig.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

leuchtorange

weißaluminium

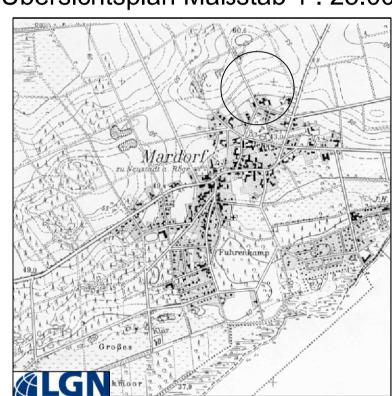
graualuminium

Reflexfarben

leuchthellorange

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 2- 6 dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Übersichtsplan Maßstab 1: 25.000



Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000

Bauleitplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge Region Hannover

> Bebauungsplan Nr. 224 "Vor der Mühle"

1. vereinfachte Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Mardorf

einschl, örtlicher Bauvorschriften

Maßstab: 1:1.000

Planungsbüro REINOLD Raumplanung und Städtebau (IfR) 31737 Rinteln - Krankenhäger Straße 12 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

