

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 (WR) Reines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 0,4 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22u.23 BauNVO)**
 - - - - - Baugrenze
 (E) nur Einzelhäuser zulässig
 (ED) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 (V) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 (V) Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 (G) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 (U) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textl. Festsetzungen §1)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
 (A) Fläche für Abwasserbeseitigung
 (Z) Zweckbestimmung: Abwasser (Regenwasser- versickerungsbecken)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs.1 und 6 BauGB)**
 (W) Fläche für die Wasserwirtschaft, offener Wassergraben
- Sonstige Planzeichen**
 (S) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 (U) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetz. §5)

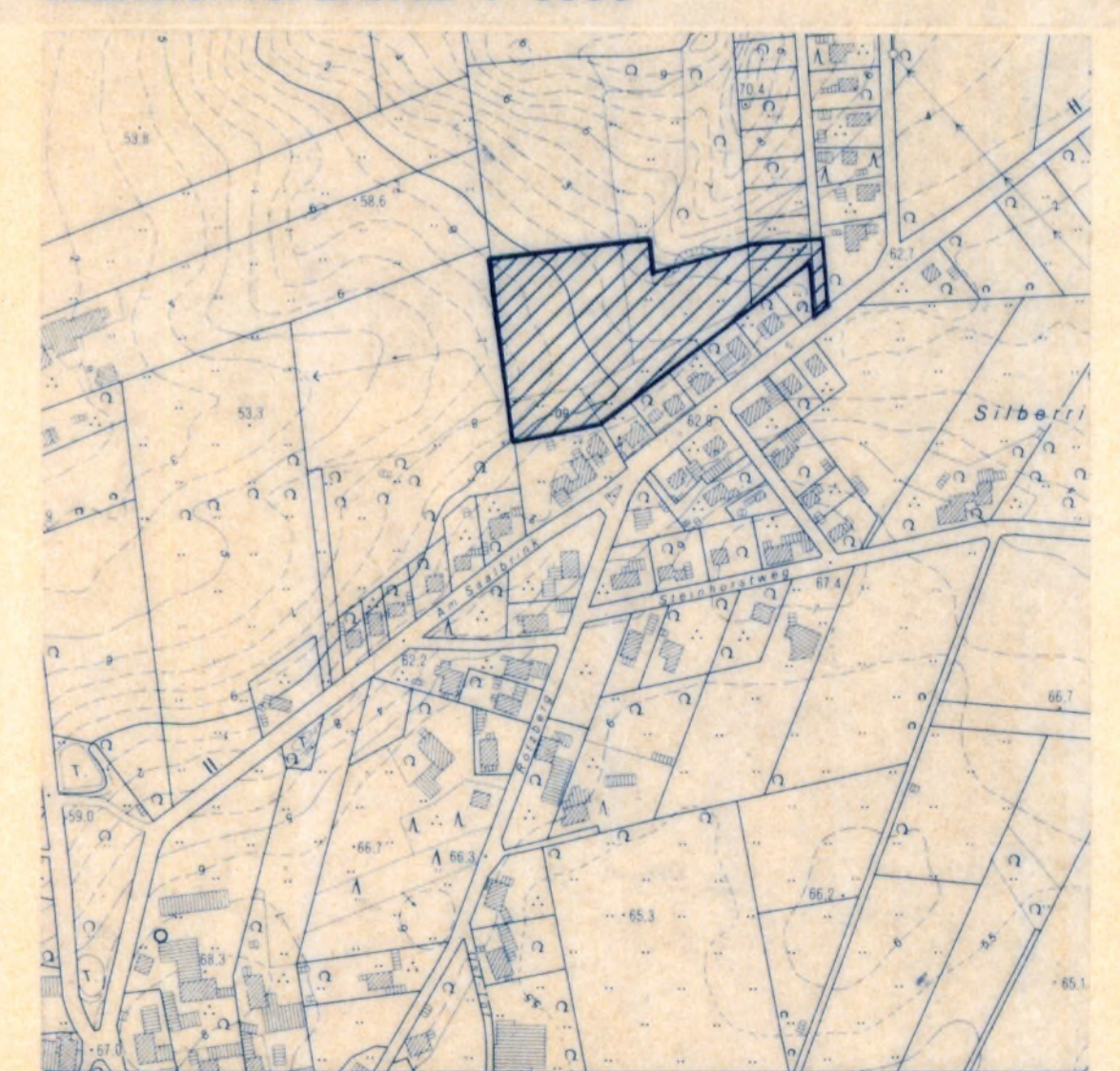
- Textliche Festsetzungen**
- § 1 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sind standortbezogene Gestaltungsmaßnahmen anzupflanzen.
- § 2 Gem. Art. 5 (1) a Grundgesetz Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz werden die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft, allen Hauptgrundflächen als öffentlichen Flächen zugerechnet.
- § 3 Gem. § 2 (2) Nr. 24 BauGB sind für je 4 angelegte 2 Stellplätze/Garagen ein bodentiefer Laubbau mit einem Stammumfang von mind. 11 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.
- § 4 Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 30 vom Hundert überschritten werden, wenn als Ausgleich für je 20 qm Nutzfläche ein hochstämmiger Laubbau, mit einem Stammumfang von mind. 11 cm, gemessen in 1 m Höhe, gepflanzt wird. (§§ 56, 97 und 98)
- § 5 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- a) Gestaltungsanforderungen an Hauptanlagen**
- (1) Die Außenwände von Hauptgebäuden dürfen nur in Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Holzverkleidungen an untergeordneten Fassadenteilen sind zulässig.
 - (2) Es sind nur rote bis rotbraune Siedel-, RAL- Farbregister RAL 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 und 8001 zulässig.
 - (3) Es sind nur Giebel- und Krüppelwalddächer mit gleicher Dachneigung zulässig.
 - (4) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 10° sein.
 - (5) Dachaufbauten und Dachabschnitte dürfen maximal 1/3 der Dachneigung einnehmen. Der Mindestabstand von den Giebelwänden des Hauptgebäudes zu den Schieppavane darf die Traufe des Hauptdaches nicht unterschritten werden.
 - (6) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (RAL-Farbregister RAL 2001, 2002, 1000, 1002, 1011) NW und RW zulässig.
 - (7a) Die Lockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten. Die Lockelhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Oberkante Straßenverkehrsfläche.
 - (7b) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Außenwand/untere Sparre) darf 3,3 m (bezogen auf die Straßenebene) nicht überschreiten.
- b) Untergeordnete Gebäudeteile, Garagen und Nebenanlagen**
- (1) Für untergeordnete Gebäudeteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Tür- und Fenstervorbauten, Treppen, Treppenvorbauten und Erker sind Flachdächer zulässig.
 - (2) Garagen sind mit geneigten Dachflächen zwischen 10°-18° zu versehen, die Garagen sind in Vorgärten zulässig.
 - (3) Der Außenanstrich von Garagen muß mit dem der Hauptfassaden identisch sein.
- c) Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen**
- (1) Als Einfriedungen zur Straßenseite sind nur Hecken aus standortbezogenen Feinspindelbäumen (keine Kadelgehölze), Mauern oder vertikal gegliederte durchsichtige Holzelemente mit oder ohne Sockel und Maueranker aus rotem bis rotbraunem Holz (z. B. 2) Mauerziegelwerk zulässig.
 - (2) Die Einfriedungen zur Straßenseite dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten.
- d) Vorgärten**
- Der nicht bebaute Grundstücksstreifen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Vorderfront der Gebäude einschließlich der jeweiligen seitlichen Verengung bis zur Grundstücksgrenze ist als Vorgarten anzulegen. Zwei Einzelplätze bzw. zwei Garagen sind in Vorgärten zulässig; weitere Einzelplätze nur dann, sofern sie in den Zufahrten zur Garage angeordnet sind.
- e) Regenerative Energieanlagen**
- Für regenerative Energieanlagen finden die Vorschriften dieser Satzung keine Anwendung.
- f) Abweichungen von den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift**
- Die Bauaufsichtsbehörde kann von den Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschrift Befreiungen erteilen, wenn die Voraussetzungen gemäß § 16 BauNVO vorliegen.
- g) Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 31 Abs. 3 BauNVO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauberr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Einfriedungen mit anderen Materialien, als in a (2) zugelassen, errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farbansforderungen des a (2) entsprechen.
- § 5 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen
 Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind auch Vorhaben nach § 9 (2) u. 4 BauNVO unzulässig.

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 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (* = Verwaltungsausschuß)

<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 01.03.93 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 307 und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 06.03.93 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 12.04.94</p> <p>gez. Feldmann Stadtdirektor i.V.</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 12.04.94</p> <p>gez. Krierniem Planverfasser</p>	<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S.2253) in der zur Zeit geltenden Fassung, auf Grund der §§ 56, 97 u.98 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 6.6.1986 (Nds. GVBl. S.157) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.6.1982 (Nds. GVBl. S.229) in der zur Zeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 307 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 12.04.94</p> <p>gez. Kirchmann Ratsvorsitzender i.V.</p> <p>gez. Feldmann Stadtdirektor i.V.</p>	
<p>Vervielfältigungsvermerke: Kartengrundlage: Flurkarte Flurvergrößerung 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 baulichen 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.</p> <p>Neustadt, den 15.04.94</p> <p>gez. Rehbein Dipl.-Ing. Klaus Rehbein Öffentl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.08.93 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.93 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 14.09. bis 15.10.93 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 12.04.94</p> <p>gez. Feldmann Stadtdirektor i.V.</p>	<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs.3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 07.04.94 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 12.04.94</p> <p>gez. Feldmann Stadtdirektor i.V.</p>
<p>Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am 27.04.94 angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am 28.06.94 (Az. 606172-11/29-307) erklärt, daß er keine / teilweise die / Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbare sind.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Landkreis Hannover Der Oberkreisdirektor Im Auftrage</p> <p>gez. Todtenhausen Stadtdirektor</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigefahren. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 28.07.94 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 30 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 28.07.94 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 01.08.94</p> <p>gez. BUSSE Stadtdirektor</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>

**STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL SCHNEEREN
BEBAUUNGSPLAN NR. 307
"SÜDLICH DES RAMSHOPSBERGES"
M. 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000**



Gezeichnet: Herrmann 3.2.93 Geändert: Her. 8.6.93 Her. 17.6.93 Mü. 2.9.93