

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“
1. beschleunigte Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12. November 2009

ABSCHRIFT

Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Bodenrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten WA allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen sind nicht zulässig.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

- Abweichend von der Festsetzung in der Planzeichnung darf die Grundflächenzahl bei Doppelhausgrundstücken GRZ=0,4 betragen.
- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3 Natur und Landschaft

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den Baugrundstücken je angefangene 600 qm Grundfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, im Naturraum heimische Laubbau (Artenliste: siehe Hinweise, Stammumfang mind. 12/14 cm) oder ein hochstämmige Obstbäume (Stammumfang mind. 10/12 cm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen (Artenliste: siehe Hinweise) anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 90 % aus Sträuchern und zu 10 % aus Heistern so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.
- In der Straßenverkehrsfläche und in den öffentlichen Grünflächen sind neben dem zeichnerisch festgesetzten großkronigen Laubbau in der Summe mindestens zehn weitere mittel- bis großkronige, im Naturraum heimische Laubbäume (Artenliste: siehe Hinweise, Stammumfang 14/16 cm) oder zehn hochstämmige Obstbäume (Stammumfang mind. 10/12 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,25 qm anzulegen, zu begrünen und nachhaltig gegen Überfahrunge zu schützen.
- a) Die öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ ist zu mindestens 50 % als Grünfläche mit geschlossener Vegetationsdecke herzurichten und zu unterhalten. Für die Befestigung von Wegen und Spielflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien zulässig, deren Abflussbeiwert 0,5 nicht überschreitet.
b) Die vorhandenen, in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Abgänge sind durch die Anpflanzung von standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen (Artenliste: siehe Hinweise) zu ersetzen.

- Die unter Ziff. 1 genannten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen an den Wohngebäuden auf den privaten Baugrundstücken durchzuführen; die Maßnahmen unter Ziff. 2 bis 4 werden vom Erschließungsträger innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

4 Oberflächenentwässerung

Das von den überbauten und befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in dem auf dem Flurstück 138/10 nach Maßgabe der Ursprungsplanung angelegten Rückhaltebecken zu sammeln und von hier aus gedrosselt in die Silberrieth (Gewässer III. Ordnung) nördlich des Planbereiches abzuleiten.

Örtliche Bauvorschrift

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Planbereich der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ (Stadtteil Schneeren) der Stadt Neustadt a. Rbge..

2 Dachflächen

- Dachform und Dachneigung
 - Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis zu 50° zulässig. Bei Pultdächern beträgt die Neigung mindestens 25°.
 - Für sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 qm sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 18° zulässig. Abweichend hiervon können auch Dächer mit geringerer oder ohne Neigung zugelassen werden, wenn die Dachflächen begrünt werden.
 - Für sonstige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von weniger als 40 qm sind auch Dächer mit geringerer oder ohne Neigung zulässig.
- Materialien und Farben der Dachflächen
 - Geneigte Dächer von Hauptgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur mit Dachpfannen aus Ton oder Beton – ohne Glasanteile – im Farbton „rot“, d.h. im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013 und 3016 festgelegten Farben, eingedeckt werden.
 - Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Windfangsanbauten, Firstoberlichter o.Ä.) und Wintergärten, Thermosolar- und Fotovoltaikanlagen sowie die in Ziff. 2.1 genannten Gründächer.

3 Außenwandflächen

- Für die Außenwände von Hauptgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind folgende Materialien zulässig:
 - Ziegelmauerwerk im Farbton „rot“ (Farbspektrum siehe Ziff. 2.2);
 - Putz im Farbtonen „rot“ (Farbspektrum siehe Ziff. 2.2) und „hell-erdfarben“ (Farbspektrum nach RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015 und 1024 sowie 9002);
 - Holzfachwerk mit ausgemauerten oder verputzten Gefachen in der Ausführung nach Ziff. a) bzw. b), zudem auch mit verputzten Gefachen im Farbton „weiß“ (Farbspektrum im Rahmen der RAL-Farben 1013, 9001, 9002 und 9010);
 - Holzverschalungen in folgenden Farbtonen (Farbspektrum nach RAL):
„braun/natur“: RAL 1001, 1002, 1011 und 1014, 8001 bis 8004, 8023 bis 8025;
„grau“: RAL 7002, 7003, 7006, 7023, 7030, 7033, 7035 bis 7039 und 7044;
„graublau“: RAL 5007, 5014 5023 und 5024 oder
„grün“: RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025.

- Die Vorschriften unter Ziff. 1 gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie für Wintergärten.

4 Einfriedung

- Für die Einfriedung der privaten Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur folgende Materialien zulässig:
 - Holzlatenzäune in Naturholzausführung oder mit einem Farbstrich in den Farbtonen „braun/natur“, „grau“, „graublau“ und „grün“ gemäß Ziff. 3.1 d);
 - Natur-, Ziegel- oder Betonsteinmauern in den Farbtonen „rot“ oder „hell-erdfarben“ gemäß Ziff. 2.2 a) und 3.1 b);
 - Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.
- Die Einfriedungen gemäß Ziff. 4.1 a) und b) dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen am Steinhorstweg.

5 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu € 500.000 geahndet werden.

6 Inkrafttreten

Die Änderung der Örtlichen Bauvorschrift tritt mit der Bekanntmachung der 1. beschleunigten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ in Kraft.

Hinweise

zur planungsrechtlichen Beurteilung

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

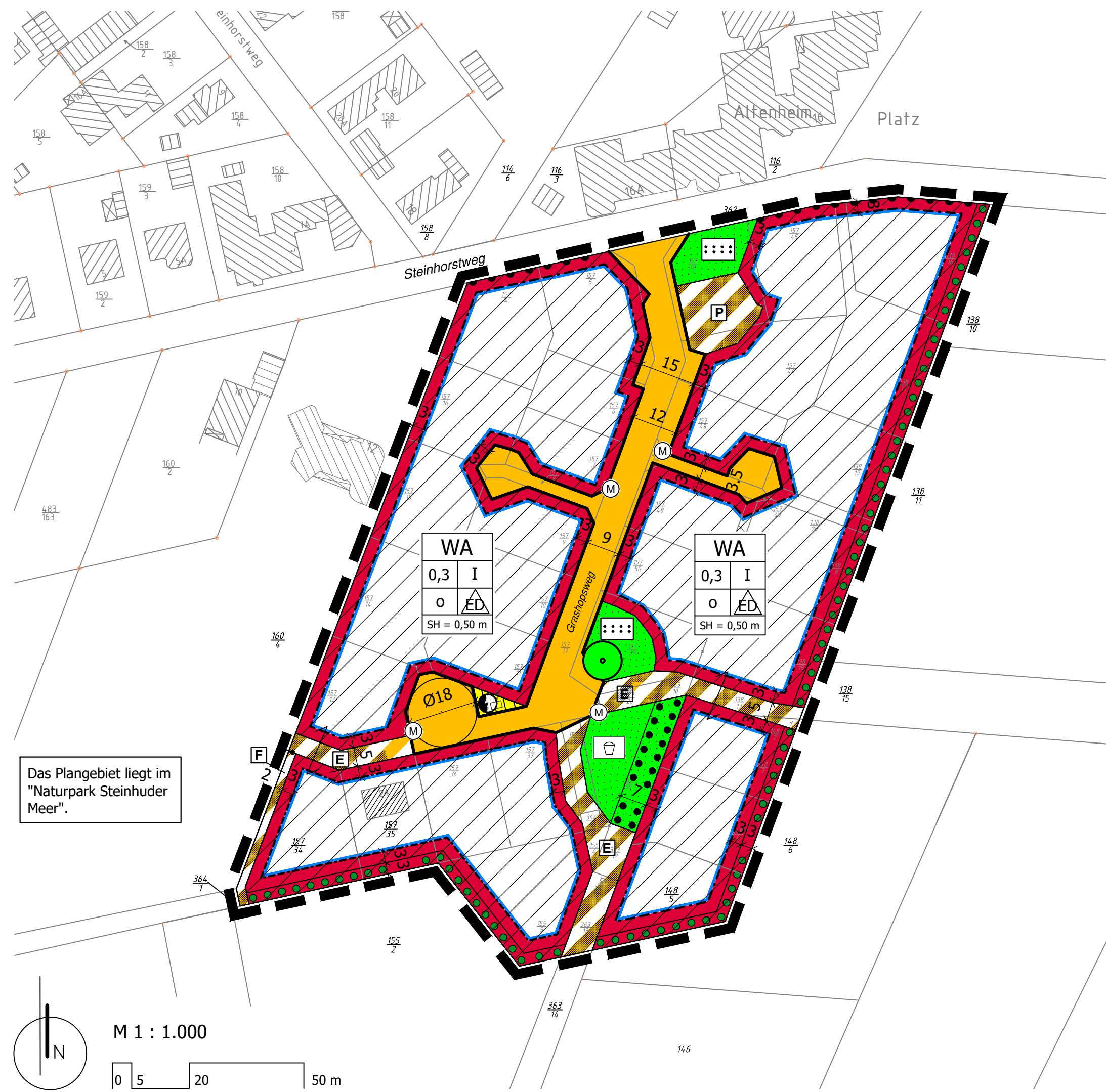
zu fachrechtlichen Planungsvorgaben

- An den Einmündungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Erschließung“ und „Privater Wohnweg“ in die Straßenverkehrsfläche sind ausreichend große Aufstellflächen für die Abfallbehälter der Hinterleger vorzusehen.
- In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gem. § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Stadt Neustadt a. Rbge. - Untere Denkmalschutzbehörde -, Postfach 3262, 31524 Neustadt a. Rbge., zu erfolgen.
- Aufgrund der hohen Grundwasserstände können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

zu den Pflanzmaßnahmen im Plangebiet

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollen – soweit auf diese Hinweise verwiesen wird – folgende Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation verwendet werden:

- Großkronige Laubbäume (> 15 m Höhe): Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fraxinus excelsior (Gemeine Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Salix alba (Silberweide), Tilia cordata (Winterlinde)
- Mittelkronige Laubbäume: Acer campestre (Feldahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Carpinus betulus (Hainbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Salix fragilis (Bruchweide), Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Großsträucher und kleine Bäume (5 – 10 m Höhe): Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweiggriffeliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Salix caprea (Salweide), Salix viminalis (Korbweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Kleine Sträucher (> 5 m Höhe): Eonymus europaeus (Pflaumenhütchen), Fragula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Rosa canina (Hundsrose), Salix aurita (Ohrweil), Salix cinerea (Grauweide), Salix purpurea (Purpurweide), Viburnum opulus (Schneeball)



Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenerverordnung - PlanZV 90) vom 18.12.1990(BGBl. I Seite 58)

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH Maximale Sockelhöhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P 'Parkplatz' E 'Erschließung' F 'Fußweg'
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- 'Kinderspielplatz' 'Siedlungsgrün'

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzen eines großkronigen Laubbau

Flächen für die Ver- und Entsorgung

- Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafo-Station
- M Hinweis: Aufstellfläche für Müllbehälter

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“
1. beschleunigte Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 12. November 2009



Übersichtskarte: Ausschnitt aus der ALK, Verkleinerung (M 1 : 5.000)

ABSCHRIFT

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 52480910 · Fax 13
E-Mail info@plan-boettner.de
Dipl.-Ing. Georg Böttner



Stadt Neustadt a. Rbge., Region Hannover		
<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in dem jeweils z. Z. geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 1. beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 02. Dez. 2009 L.S. gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Gemarkung: Neustadt-Schneeren Flur: 2 Auftr.-Nr.: _____</p> <p>Die dieser Änderung zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Verwertung für nichtzweckmäßige oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ürtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 27.11.2009 gez. Herme L.S. Öffentl. best. Vermessungsw. Unterschrift</p>	<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>plan : b (Dipl.-Ing. Georg Böttner) Körnerstr. 10 A · 30159 Hannover Tel. 0511 52480910 · Fax 52480913 E-Mail: info@plan-boettner.de</p> <p>Hannover, den 24.11.2009 gez. Georg Böttner Planverfasser</p>
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 309 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.06.2009 örtlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 02. Dez. 2009 L.S. gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.03.2009 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.06.2009 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.06. bis 23.07.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 02. Dez. 2009 L.S. gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Änderung des Bebauungsplanes, nach Eröffnung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in seiner Sitzung am 12.11.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 02. Dez. 2009 L.S. gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>
<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.12.09 in gemeinsames Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 46 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 03.12.2009 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 07. Dez. 2009 L.S. gez. Wippermann Der Bürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister</p> <p>Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister Im Auftrag</p>	<p>Beglaubigung</p> <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der Bebauungsplanänderung übereinstimmt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister Im Auftrag</p>