

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 02.03.2006

- ABSCHRIFT -

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 Nebenbauten 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 Erdgeschossfußbodens 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 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je Baugrundstück mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum (Artenliste: siehe Hinweise, Stammumfang mind. 12/14 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (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 Fläche für Versorgungsanlagen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein, in der Straßenverkehrsfläche sind mindestens fünf mittel- bis großkronige, im Naturraum heimische Laubbäume (Artenliste: siehe Hinweise, Stammumfang 14/16 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6,25 m² anzulegen, zu begrünen und nachhaltig gegen Überfährung 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 und 2 genannten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen an den Wohngebäuden auf den privaten Baugrundstücken durchzuführen; für die Maßnahmen unter Ziff. 3 und 4 gilt eine Frist von zwei Jahren nach Beginn der Erschließungsbaumaßnahmen.
- Zur Kompensation der durch das Wohngebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden können, sind landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durchzuführen. Dazu wird auf dem Flurstück 88, Flur 11 der Gemarkung Schneeren, auf einer Fläche von 9.114 m² (inkl. 20 % Rückeflächen) der Umbau von naturfernen Nadelforsten in einen standortgerechten Buchenmischwald durchgeführt. Diese Maßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsbaumaßnahmen durchzuführen.

4 Oberflächenentwässerung

- Das von überbauten und befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ zu sammeln und wird von hier aus gedrosselt in die Silbermeth (Gewässer III. Ordnung) nördlich des Planbereiches abzuleiten. Dabei darf die Einleitung in das Gewässer das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten.
- a) Das Regenrückhaltebecken in der o.g. Grünfläche ist mit Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2,5 oder flacher anzulegen.
b) Auf insgesamt mindestens 25 % der o.g. Grünfläche sind in den Randbereichen und auf den Böschungen 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.

Örtliche Bauvorschrift

1 Räumlicher Geltungsbereich

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

2 Dachflächen

- Dachform und Dachneigung: Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 50° zulässig. Dies gilt nicht für Gebäude und Gebäudeteile mit einer Grundfläche von weniger als 40 m². Abweichend hiervon können Dächer mit einer geringeren Dachneigung oder ohne Neigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
- Dachmaterial und Dachfarbe: Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur nicht glasierte oder nicht engobierte Dachpfannen aus Ton oder Beton im Farbton „rot“ (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (z.B. Windfangsanbauten, Firstoberlichter o.Ä.) und Wintergärten, Thermosolar- und Fotovoltaikanlagen sowie die o.g. begrünter Dächer.

3 Außenwandflächen

- Für die Fassaden von Hauptgebäuden darf nur Ziegelmauerwerk im Farbton „rot“ (siehe Ziff. 2.2) oder Holz in folgenden Farbtonen, jeweils im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den u.g. Bezeichnungen festgelegten Farben, verwendet werden:
 - „braun/natur“: RAL 1001, 1002, 1011 und 1014 sowie 8001 bis 8004, 8023 bis 8025,
 - „grau“: RAL 7002, 7003, 7006, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035 bis 7039 und 7044,
 - „graublau“: RAL 5007, 5014, 5023 und 5024 oder
 - „grün“: RAL 6003, 6011, 6013, 6017, 6021 und 6025.
- Abweichend hiervon können als Außenwandflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Größe von max. 25 m² je Ansichtfläche auch andere Materialien und FarbTöne zugelassen werden.

4 Einfriedung

Einfriedigung zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

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

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ in Kraft.

Hinweise

zur planungsrechtlichen Beurteilung

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).

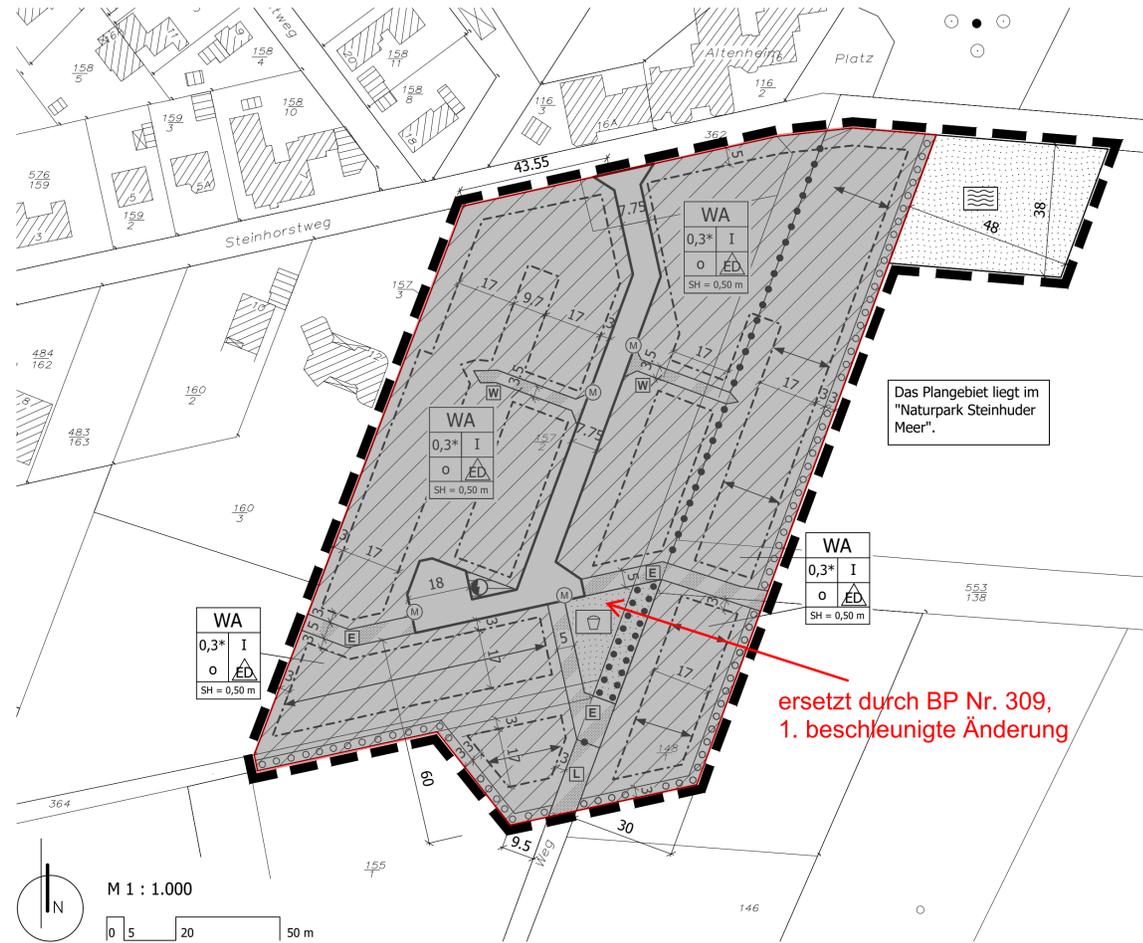
zu fachrechtlichen Planungsvorgaben

- An den Einmündungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Erschließung“ und „Privater Wohnweg“ in die Straßenverkehrsfläche sind ausreichend große Aufstellflächen für die Abfallbehälter der Hinterlieger vorzusehen.
- Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archaischer Funde zu rechnen. Gemäß § 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.

zu den naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen 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* (Schwarzlerche), *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* (Zweigiffliger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn), *Salix caprea* (Salweide), *Salix viminalis* (Korbweide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- Kleine Sträucher (> 5 m Höhe): *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Fragula alnus* (Faulbaum), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix aurita* (Ohrweide), *Salix cinerea* (Grauweide), *Salix purpurea* (Purpurweide), *Viburnum opulus* (Schneeball).



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nieders. Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) – in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge diesen Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Umweltbericht, den bodenrechtlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen:

Neustadt a. Rbge., 13. März 2006
(L.S.) *gez. Sternbeck*
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., 13. März 2006
(L.S.) *gez. Sternbeck*
Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (Az.:)
Gemarkung Schneeren, Flur 2 (Maßstab 1 : 1.000)
Herausgeber: GLL – Katasteramt Hannover
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: Mai 2005). Sie ist hinsichtlich der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Neustadt a. Rbge., 9.3.2006
(L.S.) *gez. Hermes*
(Öffent. best. Verm.-Ingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

plan : b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstr. 10A : 30159 Hannover
Tel. 0511 : 524809-10; Fax 0511 : 524809-13
E-Mail: info@plan-boettner.de

Hannover, den 6.3.2006
gez. Georg Böttner
(Planverfasser/in)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht und den Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht und den Örtlichen Bauvorschriften sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben vom 24.10. bis 24.11.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., 13. März 2006
(L.S.) *gez. Sternbeck*
Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 309 mit den bodenrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 02.03.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 13. März 2006
(L.S.) *gez. Sternbeck*
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. März 2006 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 12 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 23. März 2006 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., 24. März 2006
(L.S.) *gez. Nils Jacobs*
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Planzeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl GRZ (* = Ausnahme für Doppelhausgrundstücke - siehe Textl. Festsetzung, Ziff. 2.1)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH Maximale Sockelhöhe baulicher Anlagen (siehe Textl. Festsetzung, Ziff. 2.2)

Bauweise, Baugrenzen

- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 'Erschließung'
 - 'Privater Wohnweg'
 - 'Landwirtschaft'

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
 - 'Kinderspielplatz'
 - 'Regenrückhaltung'

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

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textl. Festsetzung, Ziff. 3.2)
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe Textl. Festsetzung, Ziff. 3.4b)

Flächen für die Ver- und Entsorgung

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

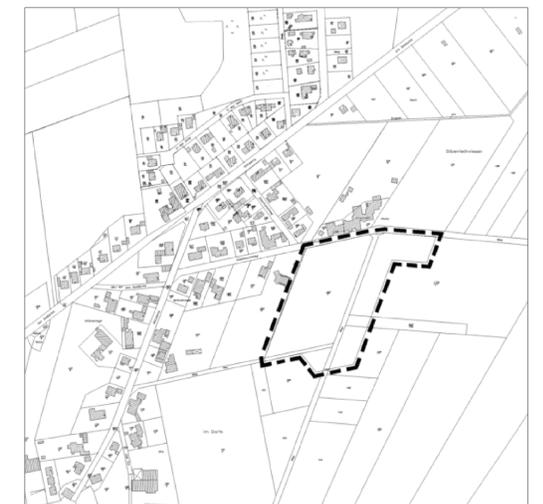
Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

- ABSCHRIFT -

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtskarte (Kartengrundlage: DGK 5000, Blatt Nr. 3422 / 19 „Schneeren“ (M 1 : 5.000))

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 02.03.2006

Planverfasser im Auftrag der
Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt mbH:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511: 524809-10 · Fax 13
E-Mail: info@plan-boettner.de
Dipl.-Ing. Georg Böttner