

Präambel  
Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der §§56 und §98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. I S.199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des §40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr.310-1. BA. bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 25.09.2000

gez. HEIDEMANN  
Ratsvorsitzender

gez. Häsel.   
Stadtdirektor

Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.11.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 1. BA. und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 05.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a.Rbge., den 25.09.2000

gez. HÄSELER  
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk:  
Kartengrundlage: Flurkartenwerk Flurkarte ..... Flur ..... Vergr. i.M. 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:22.08.00). 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 22.09.2000.....

gez. REHBEIN  
Öffentl. bestellter Vermessungsing.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge. Theresenstr. 4.

Neustadt a.Rbge., den 25.09.2000

gez. SCHLUPP  
Planverfasser

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 02.05. bis 02.06.2000 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a.Rbge., den 25.09.2000.

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 §3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von §3 Abs.3 i.V.m. §13 Abs.2 BauGB wurde vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

Neustadt a. Rbge., den .....

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a.Rbge., den 25.09.2000.

gez. HÄSELER  
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am ..... angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am ..... (Az. ....) erklärt, daß er keine/teilweise die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.

Landkreis Hannover  
Der Oberkreisdirektor  
im Auftrage

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom ..... (Az. ....) aufgesetzten 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 .....

Stadtdirektor

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 28.09.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 39. erfolgt.  
Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 28.09.2000 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a.Rbge., den 04.10.2000.

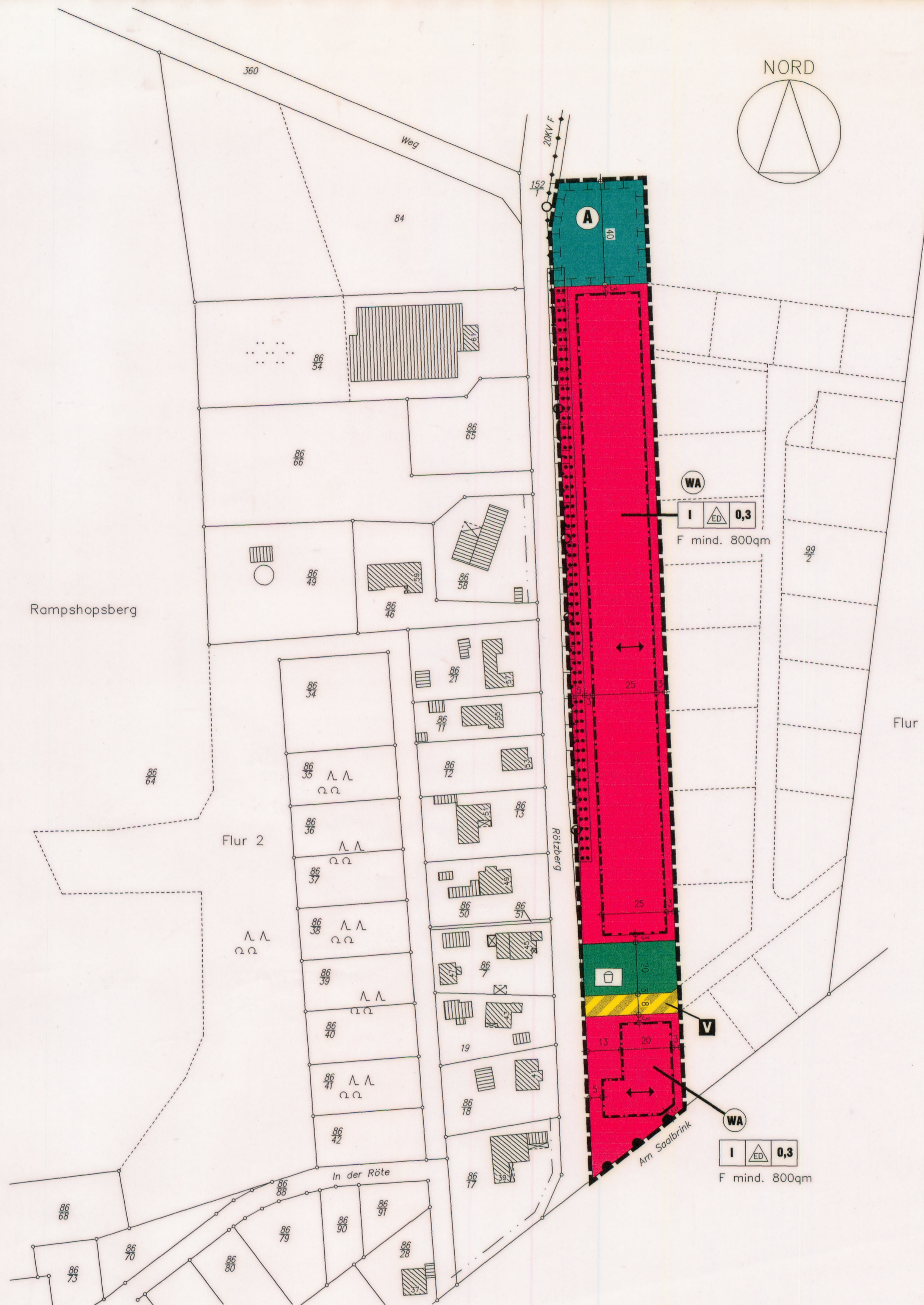
Der Stadtdirektor  
im Auftrage

gez. WIPPERMANN

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a.Rbge., den .....

Stadtdirektor



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### §1 Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§9 Ziff.25b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Breite einer erforderlichen Grundstückszufahrt bis zu einer max. Breite von 3,0m unterbrochen werden. Um die Eingriffe in die Feldgehölzhecke und die natürliche Böschung zu minimieren, sind die Zufahrten angrenzender Grundstücke nach Aufteilungsplan in der Planbegründung jeweils zusammenzuliegen (also max. 6m Breite). Nebenanlagen und Einfriedungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

#### §2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft umfaßt Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe auf den Baugrundstücken. Der Ausgleich soll durch Gehölzpflanzungen erfolgen.

#### Hinweis

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).

#### Änderung der zulässigen Art der Nutzung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 312, „Dorfgebiet Schneeren“

Textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten WA sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebenbauten wie therapeutische und psychiatrische Einrichtungen nicht zulässig.

Hinweis zur planungsrechtlichen Beurteilung

Die sonstigen bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 310 behalten ihre Rechtsverbindlichkeit.

### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

#### §1 Geltungsbereich

Diese Gestalterischen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.310 "Rötberg-Ost".

#### §2 Gestaltungsanforderungen an Dächer

- Als Dachform sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichen Dachneigungen und Dachflächengrößen der Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muß mindestens 2,00m betragen.
- Die Dachneigung der Hauptdachflächen darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
- Als Dachdeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen in roter Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
- Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs.1 auch Flachdächer zulässig:
  - Garagen
  - Nebenanlagen im Bauwuch
  - untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuch
  - Windfanganbauten
  - Carports
  - Trafostationen
- An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
- Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung ist in Dächern zulässig.

#### §3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach §91 Abs.3 BauNVO, wer im Geltungsbereich des §1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt.

### ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**0,3** Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsfächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

**V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

20kV Fernleitung oberirdisch

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche

Spielplatz

Flächen für Wald (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)

Fläche für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

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

**A** Gehölzpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Firstrichtung

**F mind. 800qm** Grundstücksgröße mindestens 800qm

## STADT NEUSTADT A. RBGE: STADTEIL SCHNEEREN BEBAUUNGSPLAN NR. 310 1. BAUABSCHNITT " Rötberg - Ost "

M 1 : 1000

Übersichtsplan M 1 : 10000



Planentwurf: Herr Schlupp Planerstellung: Frau Herrmann 23.11.98

Geändert: Her. 09.12.98 Her. 23.11.99 Her.22.02.2000