

**Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Schneeren**

**Bebauungsplan Nr. 312
„Dorfgebiet Schneeren“ – Teil A
Planfassung zum Satzungsbeschluss**

Textliche Festsetzungen

- zur Art der baulichen Nutzung
- In den **Allgemeinen Wohngebieten WA** sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zu-lassigen Arten- und Pflanzengemeinschaften sowie zugehörige Nebennutzungen wie therapeutische und psy- chiatrische Einrichtungen nicht zulässig.
 - In den **Dorfgebieten MD** sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Arten- und Pflanzengemeinschaften sowie zugehörige Nebennutzungen wie therapeutische und psy- chiatrische Einrichtungen nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung wird das Dorfgebiet MD'. Hier gelten die Bestimmungen des § 5 BauNVO.
 - In den **Mischgebieten MI** sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Arten- und Pflanzengemeinschaften sowie zugehörige Nebennutzungen wie therapeutische und psy- chiatrische Einrichtungen nicht zulässig.

Hinweise

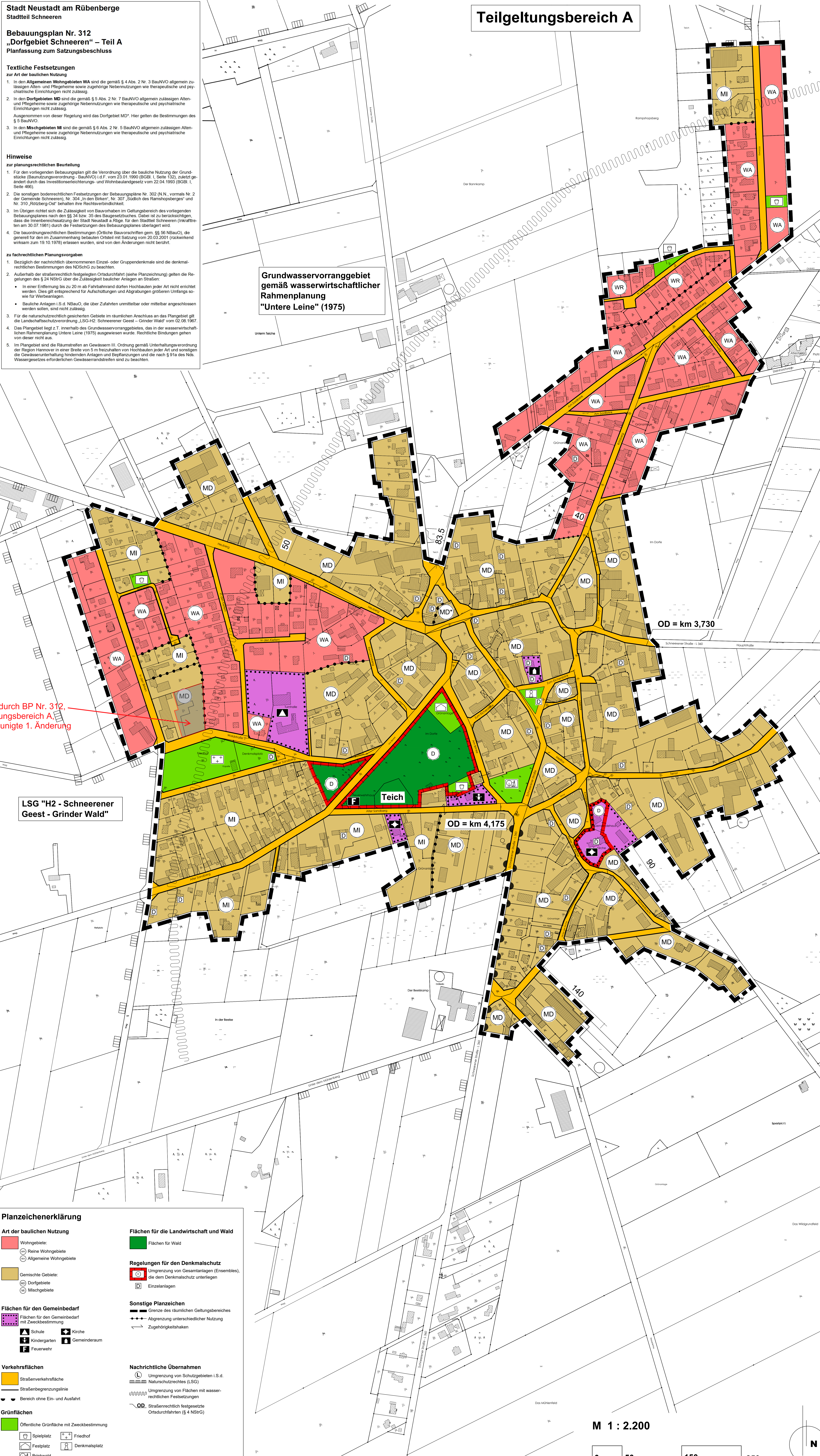
- zur planungsrechtlichen Beurteilung
- Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund- stücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt ge- ändert durch die Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).
 - Die sonstigen bodenrechtlich festgesetzten Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 302 (N.N.), vom 19.12.2001 (BGBl. II, Seite 234) und des Bebauungsplans Nr. 307 (Stadtteil des Rübenberger) und Nr. 310 „Rübenberg“ behalten ihre Rechtswirkung.
 - Im Übrigen sind die Zulassungen von Bauverfahren im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nach den §§ 34 bzw. 35 des Baugesetzbuches. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung für den Stadtteil Schneeren (Inschrei- ten am 30.07.1981) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes überlagert wird.
 - Die bauverordnungsrechtlichen Bestimmungen (Örtliche Bauvorschriften gem. § 36 BauNVO), die generell für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Wirkung vom 20.03.2005 (jeweils ab dem Zeitpunkt zum 19.10.1978) erlassen wurden, sind von den Änderungen nicht berührt.

zu fachrechtlichen Planungsvorgaben

- Bezüglich der nachträglich übernommenen Einzel- oder Gruppenkennzeichen sind die denkmal- rechtlichen Bestimmungen des NDGWS zu beachten.
- Außerhalb der städtebaulich festgelegten Ortsdurchfahrt (siehe Planzeichnung) gelten die Re- gelungen des § 24 NrGVO über die Zulässigkeit baulicher Anlagen an Straßen.
 - in einer Entfernung bis zu 20 m ab Fahrbahnrändern dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs so- wie für Werbeträger.
 - Bauliche Anlagen i.S.d. NBauVO, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, sind nicht zulässig.
- Für die landschaftsrechtlich geschützten Gebiete im städtischen Bereich des Plangebietes gilt die Landschaftsschutzverordnung „LSG-H2; Schneeren Geest – Ginder Wald“ vom 02.08.1967 von dieser nicht aus.
- Das Plangebiet liegt z.T. innerhalb des Grundwassererschließungsgebietes, das in der wasserrechtlich- lichen Rahmenplanung Untere Leine 1975 ausgewiesen wurde. Rechtliche Bindungen gelten von dieser nicht aus.
- Im Plangebiet sind die Baumstellen an Gewässern III. Ordnung gemäß Unterhaltungsverordnung der Region Hannover in einer Breite von 5 m freizuhalten von Hochbauten jeder Art und sonstigen die Gewässerhaltung hindernenden Anlagen und Befestigungen und die nach § 91a des Nds. Wassergesetzes erforderlichen Gewässerarbeiten sind zu beachten.

**Grundwasservorranggebiet
gemäß wasserwirtschaftlicher
Rahmenplanung
"Untere Leine" (1975)**

Teilgeltungsbereich A



ersetzt durch BP Nr. 312, Teilgeltungsbereich A beschleunigte 1. Änderung

LSG "H2 - Schneeren Geest - Ginder Wald"

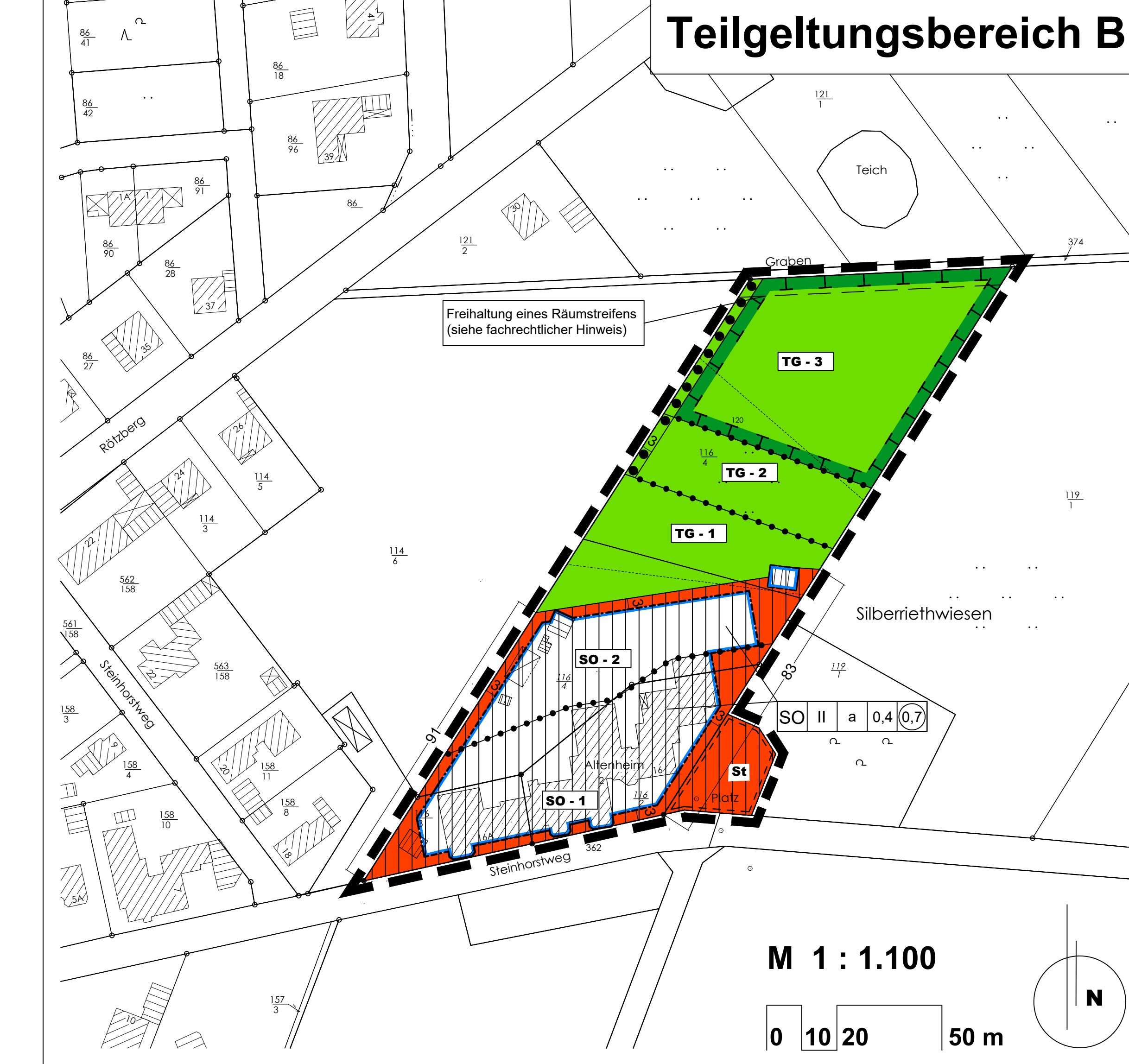
Planzeichenerklärung

- | | |
|--|--|
| Art der baulichen Nutzung | Flächen für die Landwirtschaft und Wald |
| Wohngebiete:
● Reine Wohngebiete
○ Allgemeine Wohngebiete | Flächen für Wald |
| Gemischte Gebiete:
⊕ Dorfgebiete
⊖ Mischgebiete | Regelungen für den Denkmalschutz
⊕ Umgrenzung von Gemeinderäten (Ermentals), die dem Denkmalschutz unterliegen
⊖ Einzelanlagen |
| Flächen für den Gemeinbedarf
⊕ Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung
⊖ Schule
⊖ Kindergarten
⊖ Feuerwehr | Sonstige Planzeichen
⊕ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
⊖ Umgrenzung von unterschiedlicher Nutzung
⊖ Zugehörigkeitslinien |
| Verkehrsmittel
⊕ Straßenverkehrsfläche
⊖ Straßenbegrenzungslinie
⊖ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | Nachrichtliche Übernahmen
⊕ Umgrenzung von Schutzgebieten (i.S.d. NDGWS)
⊖ Naturschutzreservat (LSG)
⊖ Umgrenzung von Flächen mit wasser- rechtlichen Festsetzungen
⊖ OD: Straßenrechtlich festgesetzte Ortsdurchfahrten (i.S.d. NDGWS) |
| Grünflächen
⊕ Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
⊖ Spielplatz
⊖ Friedhof
⊖ Festplatz
⊖ Denkmalsplatz
⊖ Biotopwald | |

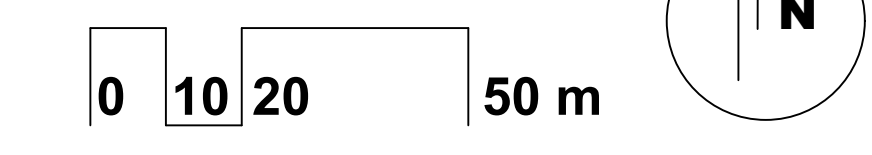
M 1 : 2.200



Teilgeltungsbereich B



M 1 : 1.100



Planzeichenerklärung

- | | | |
|---|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Bauweise, Baugrenzen | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| SO: Sondergebiet mit Bezeichnung "Pflegeeinrichtung 1-2" | a: abweichende Bauweise
B: Baugrenze | ⊕ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
⊖ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
⊖ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| Maß der baulichen Nutzung
0,4: Grundflächenzahl GRZ
0,7: Geschossflächenzahl GFZ
II: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | Grünflächen
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
TG: Therapiegarten 1-3' | Sonstige Planzeichen
⊕ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
⊖ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |

**Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Schneeren**

**Bebauungsplan Nr. 312
„Dorfgebiet Schneeren“ – Teil B
mit örtlichen Bauvorschriften**

Planfassung zum Satzungsbeschluss

Textliche Festsetzungen

I. Bodenechtliche Bestimmungen

- Art der baulichen und sonstigen Nutzung**
Das Sondergebiet „SO-Pflegeeinrichtung“ dient der Unterbringung von Anlagen für ge- sundheitsliche Zwecke, insbesondere von Alten- und Pflegeheimen samt zugehörigen Neben- nutzungen. Die Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung richtet sich nach den an- schlaglichen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete WA (i.S.d. § 4 BauNVO).
1.1 Innerhalb des Sondergebietes SO-1 und zuzusätz- lich:
 - Wohngebäude, einschließlich derer, die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO ganz oder teil- weise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
 - Wohlführläden für das Aufwachen und Bereitschaftspersonal.
 - Therapeutische und psychiatrische Einrichtungen sowie Anlagen für die Verwaltung.
- Bauweise**
Für das Sondergebiet SO-Pflegeeinrichtung wird als **abweichende Bauweise** festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Unter Beachtung der Grenzabstände nach NBauVO dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten.
- Grünflächen**
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Therapiegarten“ dienen der Therapie und Freizeitgestaltung für die Bewohner des Sondergebietes SO-Pflegeeinrichtung. Sie sind als parkartige Grünflächen herzustellen und zu unterhalten.
1.1 Bei TG-1: Grünfläche mit zweckbestimmter Freizeitanwendung. Hier sind bauliche Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 NBauVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 400 qm zulässig. Die Größe von Gebäuden i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauVO darf eine Grundfläche von jeweils 15 qm nicht überschreiten.
1.2 Innerhalb des Sondergebietes SO-2 sind ausschließlich zulässig:
 - Gebäude und Anlagen für therapeutische und psychiatrische Einrichtungen (Aus- schluss sämtlicher Wohnnutzungen) und
 - Anlagen für die Verwaltung.
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**
4.1 In den Bereichen TG-1 und TG-2 der privaten Grünfläche „Therapiegarten“ sind jeweils mindestens fünf standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume so genereller alle Lo- kalitäten auszuwählen, zu unterhalten und ggf. bei Abgang zu ersetzen.
4.2 In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und standortgerecht zu entwickeln.
4.3 Die unter Ziff. 1 genehmigten Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt und erweisen Eingriffen innerhalb des Sondergebietes „SO-Pflege- einrichtung“ und der privaten Grünfläche „Therapiegarten“ zugeordnet. Sie sind inner- halb eines Jahres nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung durchzuführen.

II. Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (ÖbV)

- Räumlicher Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Teiles B des Bebauungsplanes Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“.
- Dachflächen**
2.1 Als Dachform sind nur Satteldächer, Walddächer und Krüppeldachdächer mit einer Nei- gung von 10° bis 40° zugelassen. Die Abwärtigung bei Krüppeldachdächern darf maxi- mal 1/3 des Gebäuderektes ausmachen und muss mindestens 60° Neigung aufweisen.
2.2 Bei einschlägigen Anbauten dürfen bei Nebendächern und Garagen, die nicht mehr als 1/3 der Grundfläche der Hauptdächer einnehmen, sind abzunehmende auch ge- ringer geneigte Dächer oder Flachdächer zugelassen.
2.3 Für die Errichtung von geneigten Dachflächen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und Dachziegel mit Bindung für Fotovoltaik- und Photovoltaikanlagen (z.B. Dachgel- ben, Flachschiefer o.Ä.) sowie für Wintergärten und Solar- oder Fotovoltaikanlagen.
2.4 Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für untergeordnete Bauwerke (z.B. Dachgel- ben, Flachschiefer o.Ä.) sowie für Wintergärten und Solar- oder Fotovoltaikanlagen.
- Ordnungswidrigkeiten**
3.1 Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauVO, wer als Bauherr, Erbauungsverwal- der oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
3.2 Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet wer- den.
- Inkrafttreten**
Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“ in Kraft.

Hinweise

zur planungsrechtlichen Beurteilung
Für den vorliegenden Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grund- stücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt ge- ändert durch die Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I, Seite 466).

zu fachrechtlichen Planungsvorgaben
Im Plangebiet sind die Baumstellen an Gewässern III. Ordnung gemäß Unterhaltungsverord- nung der Region Hannover in einer Breite von 5 m freizuhalten von Hochbauten jeder Art und sonstigen die Gewässerhaltung hindernenden Anlagen und Befestigungen. Die nach § 91a des Nds. Wassergesetzes erforderlichen Gewässerarbeiten sind zu beachten.

zu weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Erweiterung Ausgleichs)
Die im Plangebiet nicht ausgeschalteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches durch weitere naturschutzbezogene Maßnahmen kompensiert. In die- sem Teilbereich des Flurstücks 88, Flur 11 (Gemarkung Schneeren) werden auf einer Fläche von 1.600 m² (entsprechend 30% Rücksetzungen) geeignete Maßnahmen zur ökolog- ischen Wertsicherung durchgeführt.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 9 und 10 des Nds. Wassergesetzes (NBauVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge diesen Bebauungsplan Nr. 312 „Dorf- gebiet Schneeren“ beschlossen und die Planzeichnung mit dem Titel „Dorfgebiet Schneeren“ und dem Inhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich des Flurstücks 88, Flur 11 (Gemarkung Schneeren) beschlossen. Die in der jeweils neu erlassenen bodenrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich B, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rhg., den 04. März 2004
per. Kugel
Bürgermeister
Der Stadtdirektor i.V.:

Verfahrensvermerke

- AUFS TEILGELTUNGSBESCHLUSS**
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rhg. hat in seiner Sitzung am 26.04.2001 die Aufhebung des Bebauungsplanes für den Teilgeltungsbereich A beschlossen. Dieser Aufhebungsbeschluss ist gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 20.02.2005 erlassen worden.
Ergänzend hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rhg. in seiner Sitzung am 11.11.2002 die Erweiterung des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereich B) beschlossen.
Neustadt a. Rhg., den 04. März 2004
per. Kugel
Der Stadtdirektor i.V.:
- PLANUNTERLAGE**
Kartengrundlage: Aktualisierte Liegenschaftskarte (AZ: ...) Gemarkung Schneeren, Flur ... Maßstab 1 : 1.000
Herausgeber: Erfahrungsamt, Verordnungsamt für die Stadt Neustadt a. Rhg. erstellt durch das Referat Umwelt am ...
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskarten und sind die maßstablich be- stimmte bauliche Anlagen und die baulichen Anlagen genehmigt worden.
Die mit hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt worden.
Die mit den baulichen Anlagen genehmigt worden.
Neustadt a. Rhg., den 26.02.2004
per. Hermes
Öffentlich bestellter
Verordnungsamt
- PLANVERFASSER**
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Planungsgruppe Stadtentwicklung, Leiter: M. 2011 Hannover
Dipl.-Ing. Gregor Böther
Hannover, den 23.02.2004
per. Gregor Böther
(Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rhg. hat in seiner Sitzung am 12.05.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereich A und B) und der örtlichen Bauvorschriften genehmigt und die Planzeichnung mit dem Titel „Dorfgebiet Schneeren“ und dem Inhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich des Flurstücks 88, Flur 11 (Gemarkung Schneeren) beschlossen. Die in der jeweils neu erlassenen bodenrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich B, als Satzung beschlossen.
Neustadt a. Rhg., den 04. März 2004
per. Kugel
Der Stadtdirektor i.V.:

ERNEUTE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rhg. hat in seiner Sitzung am 03.11.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes (Teilgeltungsbereich A und B) und der örtlichen Bauvorschriften genehmigt und die Planzeichnung mit dem Titel „Dorfgebiet Schneeren“ und dem Inhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich des Flurstücks 88, Flur 11 (Gemarkung Schneeren) beschlossen. Die in der jeweils neu erlassenen bodenrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich B, als Satzung beschlossen.
Neustadt a. Rhg., den 04. März 2004
per. Kugel
Der Stadtdirektor i.V.:

SATZUNGSBESCHLUSS

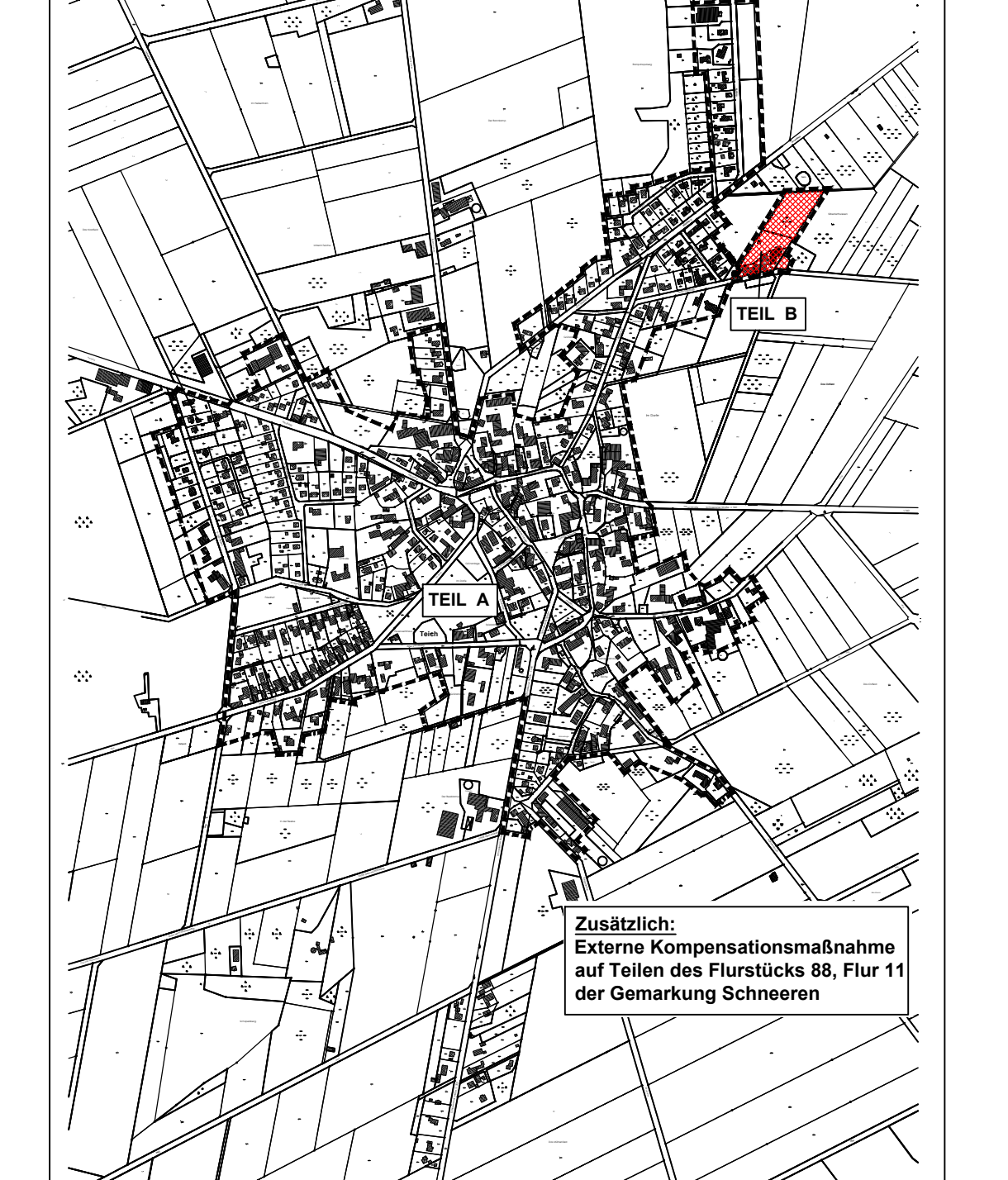
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rhg. hat den Bebauungsplan (Teilgeltungsbereich A und B) nach Prüfung des Antrages des Verwaltungsausschusses am 19.02.2004 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Neustadt a. Rhg., den 04. März 2004
per. Kugel
Der Stadtdirektor i.V.:

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 15.04.2004 ... im Anhang der Region Hannover, Nr. 15, bekannt gemacht worden. Der Satzungsbeschluss ist dem- selben am ... 15.04.2004 ... rechtsverbindlich geworden.
Neustadt a. Rhg., den 22. April 2004
per. Kugel
Der Stadtdirektor i.V.:

VERLETZUNG VON VERFAHRS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Verstoß von Verfahrens- oder Formvorschriften kann Zustandskonflikte des Bebauungsplanes mit der örtlichen Bauvorschriften (Teilgeltungsbereich B) und gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht werden.
Neustadt a. Rhg., den ...
Der Stadtdirektor

**Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Schneeren**

**Bebauungsplan Nr. 312
„Dorfgebiet Schneeren“ – Teil A und B
mit örtlichen Bauvorschriften zu Teil B**



Planfassung zum Satzungsbeschluss

Planzeichnung im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rhg.
Planverfasser: Erfahrungsamt, Verordnungsamt für die Stadt Neustadt a. Rhg.
Litho: Stadt Neustadt a. Rhg., 2015 Hannover
Flur 11 der Gemarkung Schneeren
E-Mail: bau@neustadt.de