

Bebauungsplan Nr. 314 „Heuberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 30. Juni 2011

Beglaubigte Abschrift

Bodenrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem Dorfgebiet MD-1 sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime samt zugehörigen Nebennutzungen sowie die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten MD ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In dem Dorfgebiet MD-2 sind die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 bzw. Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen baulichen Anlagen für Tierhaltung sowie Alten- und Pflegeheime samt zugehörigen Nebennutzungen nicht zulässig. Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO in Dorfgebieten MD ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 In dem Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime samt zugehörigen Nebennutzungen sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Auch die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten MI ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in dem Mischgebiet MI durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ=0,8 überschritten werden.

3 Abweichende Bauweise

In der für das Dorfgebiet MD-1 festgesetzten abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen die Gebäude auch in einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden. Die Grenzabstände gemäß § 7 ff BauO sind einzuhalten.

4 Oberflächenentwässerung

Das von den überbauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern.

5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb der Schutzstreifen der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Abwasserleitung der Stadt Neustadt a.Rbge. dürfen fest gegründete baulichen Anlagen nicht errichtet und großkronige Bäume nicht angepflanzt werden.

6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- 6.1 Die innerhalb des Mischgebietes MD sowie auf der privaten Grünfläche „Ortsrandgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzstreifen sind mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern (Artenliste: siehe Hinweise) zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.2 Ergänzend sind auf der privaten Grünfläche „Ortsrandgrün“ drei Eichen (Quercus robur, Stammumfang 16/18) im Abstand von mindestens 8,0 m zu den Grundstücksgrenzen sowie zueinander anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschrift

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 314 „Heuberg“ (Stadtteil Schneeren) der Stadt Neustadt a.Rbge.

2 Dachflächen

- 2.1 Als Dachform von Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten sowie Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von höchstens 36 qm werden auch Pultdächer und Flachdächer zugelassen.
- 2.2 Als Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachpfannen, bei landwirtschaftlichen oder betrieblichen Betriebsgebäuden auch Wellfaserzement- oder Metallprofilplatten zulässig (Farbtöne im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben).
- 2.3 Ausgenommen von den Regelungen unter Ziff. 2.2 sind Thermosolar- und Fotovoltaikanlagen.

3 Außenwandflächen

Für die Außenwände von Gebäuden sind nur rotes bis rotbraunes Ziegelmauerwerk, rote bis rotbraune Wellfaserzement- oder Metallprofilplatten sowie senkrechte Holzverkleidungen im Farbton rot, rotbraun hellbraun und erdbraun zulässig (Farbrahmen wie unter Ziff. 2.2 sowie für die Farbtöne hellbraun und erdbraun im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 1001, 1002, 1011 und 1019 bzw. 8001, 8002, 8003, 8007, 8011 und 8024 festgelegten Farben).

4 Ordnungswidrigkeiten

- 4.1 Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- 4.2 Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu € 50.000 geahndet werden.

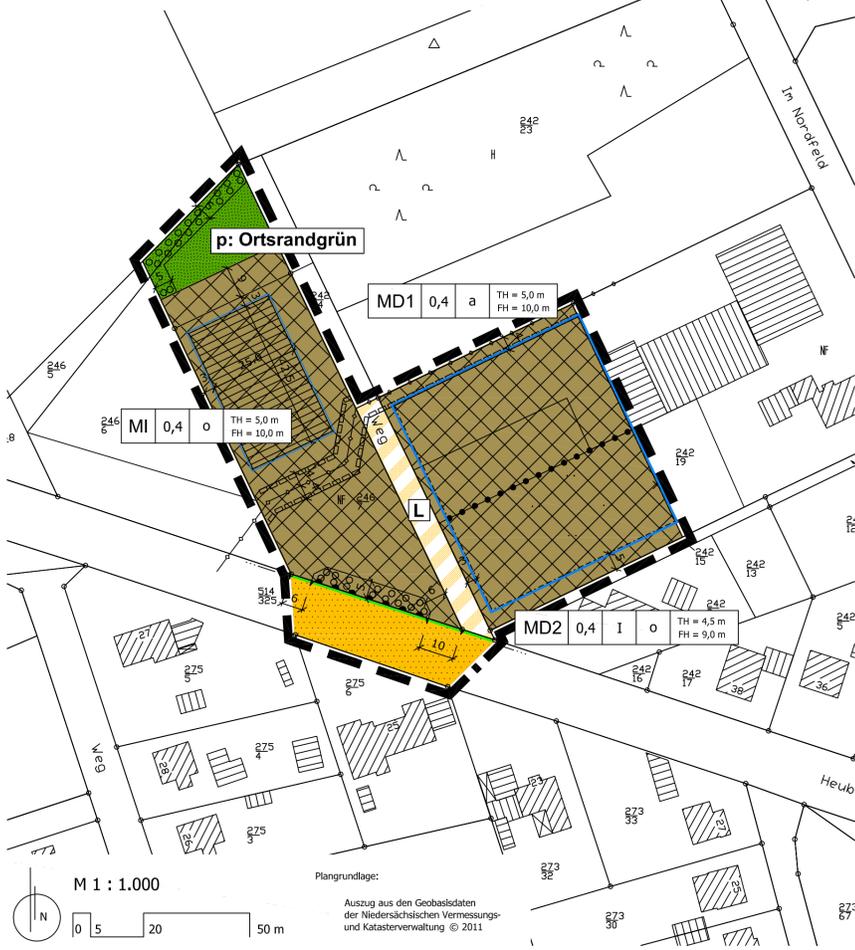
5 Inkrafttreten

Die Örtlichen Bauvorschriften treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 314 „Heuberg“ in Kraft.

Hinweise

1. Bei der Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser gemäß Ziff. 4 der textlichen Festsetzungen ist ein Antrag gemäß § 10 NWG bei der Region Hannover, Team Umwelt, zu stellen, soweit es sich um gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt.
2. Da mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG) zu rechnen ist, ist der Beginn von Erdarbeiten im Plangebiet zwei Wochen zuvor bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. anzuzeigen.
3. Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzungen sollen insbesondere folgende Gehölzarten der potenziell natürlichen Vegetation verwendet werden:
Großsträucher und kleine Laubbäume: z.B. Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn), Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn), Salix caprea (Salweide), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Kleine Sträucher: z.B. Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Fragula alnus (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Salix spec. (diverse Weiden) Viburnum opulus (Schneeball)

Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 30. Juni 2011



Planzeichnerklärung

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

Art der baulichen Nutzung

- Dorfgebiet MD
- Mischgebiet MI

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- I Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- TH Maximale Traufhöhe baulicher Anlagen
- FH Maximale Firsthöhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - 'Landwirtschaftlicher Weg'
 - Einfahrtsbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 - 'Ortsrandgrün'

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

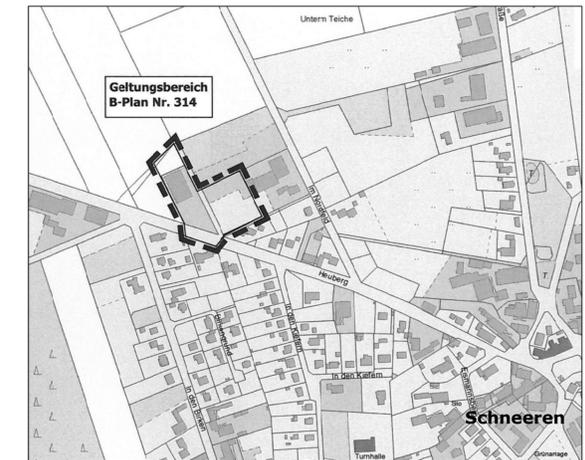
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen,
- Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- unterirdische Abwasserleitung
- mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt a.Rbge. zu belastende Fläche

Bebauungsplan Nr. 314 „Heuberg“
mit örtlicher Bauvorschrift

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss vom 30. Juni 2011
Beglaubigte Abschrift



Übersichtsplan

Kartengrundlage: AK5, Gemarkung Schneeren; M 1 : 5.000
Herausgeber: LGLN - Regionaldirektion Hannover – Katasteramt Hannover

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a.Rbge.:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen
Königsplatz 10 A · 31159 Hannover
Telefon 0511 5248910 · Fax 0511 5248911
E-Mail info@plan-boethner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner



Stadt Neustadt a. Rbge., Region Hannover

<p>Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes</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 den jeweils z. Z. geltenden Fassungen, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 314 "Heuberg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08. Aug. 2011 gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08. Aug. 2011 gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss ist durch die Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.09.2011 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 24 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.09.2011 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.2011 gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>
<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000 Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung Herausgeber: Landesbehörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)</p> <p>Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.</p> <p>Die Verwendung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Einer Erlaubnis bedarf</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG). 2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG). <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die sichtbarbaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand von 06.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08.07.2011 Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. Hermes Unterschrift</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.08.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.09. bis einschließlich 22.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08. Aug. 2011 gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Mängel des Abwägungsvorgangs</p> <p>Innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2012 gez. Windmann Der Bürgermeister i.V.</p>
<p>Planverfasser</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:</p> <p>plan : b (Dipl.-Ing. Georg Böttner) Königsplatz 10A · 31159 Hannover Telefon 0511 5248910 · Fax 0511 5248911 E-Mail: info@plan-boethner.de</p> <p>Hannover, den 01.07.2011 gez. Georg Böttner Planverfasser</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08. Aug. 2011 gez. Sternbeck Der Bürgermeister</p>	<p>Beglaubigung</p> <p>Es wird hiermit beglaubigt, dass diese Planabschrift mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den Der Bürgermeister im Auftrag</p>