



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 08.12.1990)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

- II** Zahl der Vollgeschosse
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ)
- TH** TH 5,50 m, als Höchstmaß bei II - geschossiger Bebauung (s.a. § 1 der textlichen Festsetzungen)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenzen**
- Überbaubare Grundstücksflächen**

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

Fläche für Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Versickerungsmulde für Niederschlagswasser**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei II-geschossiger Bebauung darf die Traufhöhe nicht mehr als 5,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

§ 2 HÖCHSTMASSE DER ÜBERBAUBAREN GRUNDFLÄCHE FÜR GARAGEN

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind die Garagen mit einer Grundfläche von maximal 42 m² zulässig.

§ 3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 56, 57 und 98 NbuO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 4 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 8 (in Worten: acht) standortheimische Bäume so anzupflanzen, dass sie die Ver- und Entsorgungsleitungen, den Verkehr und die Grundstückszufahrten nicht behindern. Als Beispiel sind folgende Baumarten genannt: Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Mehlebeere (Sorbus aria), Spitzahorn (Acer platanoides), Eiche (Quercus robur), Säulenhainbuche (Carpinus betulus fastigiata), Hainbuche (Carpinus betulus). Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind kranke Gehölze, wenn eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

HINWEISE

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft auf. Sie liegen jedoch im Jahresdurchschnitt mit ca. 5 % Jahresgeruchsstundenanteilen erheblich unter dem Grenzwert von 10 % für allgemeine Wohngebiete.
- Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich derzeit landwirtschaftliche Flächen. Von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsfahrten sowie von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.
- Maßgeblich ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NbuO zur örtlichen Gestaltung

§ 1 DACHNEIGUNGEN

Bei I - geschossiger Bebauung sind nur geneigte Dächer mit einer Hauptdachfläche von mindestens 32 ° und maximal 48 ° zulässig. Eine Ausnahme bilden Grasdächer. Hier darf die Mindestdachneigung 20 ° betragen.

Bei II - geschossiger Bauweise sind nur geneigte Dächer mit einer Hauptdachfläche von mindestens 20 ° und maximal 30 ° zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichend auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

§ 2 DACHEINDECKUNG

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune und anthrazitfarbene Tondachpfannen bzw. Betondachsteine (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8015, 8024, 5004, 7016, 7026, 8022 und 9011) zu verwenden. Grasdächer sind hiervon nicht betroffen.

Des weiteren sind Sonnenkollektoren auf Dächern zulässig.

Nebenanlagen mit flacher geneigten Dächern als 32° und Flachdächer sind hiervon nicht betroffen.

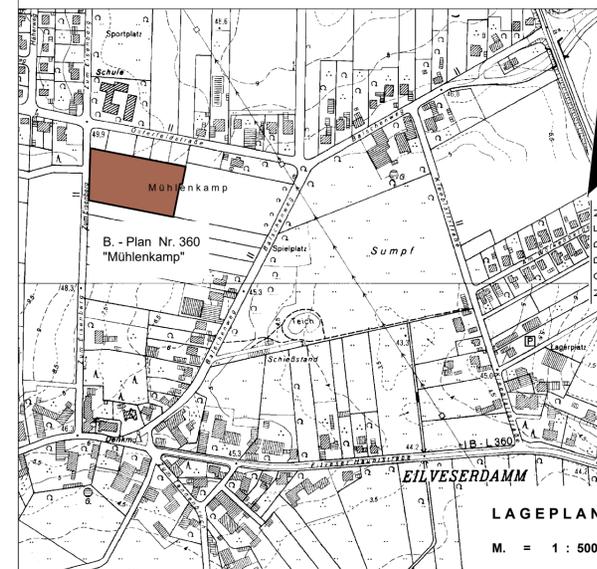
§ 3 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NbuO, wer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften der §§ 1 - 2 dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

ERGÄNZENDE HINWEISE ZU DEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltend gemachten Fassung zu Ende geführt.

Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschl. ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der z.Z. geltenden Fassung.



**STADT NEUSTADT A. RBGE.,
STADTTEIL EILVESE
REGION HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 360
„MÜHLENKAMP“ UND ÖRTLICHE
BAUVORSCHRIFT**

MASSTAB = 1 : 500

Entwurf: 28.05.2002
Geändert: 23.07.2002, 20.01.2004, 08.11.2004, 10.08.2005, 04.04.2006

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141, i. d. Z. Z. geltenden Fassung, aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung vom 10.10.2005 (Nds. GVBl. I S. 199) i. d. Z. Z. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 89) i. d. Z. Z. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juli 2006

(Siegel)

gez. Sternbeck
(Bürgermeister)

Kartogrundlage

Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985 - Nds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2006). 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 04.07.2006

(Siegel)

gez. Dipl.-Ing. Ewald Hermes
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.07.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 360 „Mühlenkamp“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juli 2006

(Siegel)

gez. Sternbeck
(Bürgermeister)

Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 24.04.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 „Mühlenkamp“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 „Mühlenkamp“ und der Begründung haben vom 09.05.2006 bis einschl. 12.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juli 2006

(Siegel)

gez. Sternbeck
(Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 360 „Mühlenkamp“ haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Juli 2006

(Siegel)

gez. Sternbeck
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2006 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die örtliche Bauvorschrift sind damit am 17.07.2006 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 21. Juli 2006

(Siegel)

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister

Im Auftrage gez. Nülle

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 2 Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“ wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Georg Jonck Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover

Büro für Verkehrswertermittlung, Bauleitplanung und städtebauliche Beratung Tel.: (0511) 587193
Fax: (0511) 6409348

Hannover, den 03.07.2006

gez. Jonck

Entwurf: 28.05.2002
Geändert: 23.07.2002, 20.01.2004, 08.11.2004, 10.08.2005, 04.04.2006