

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Eilvese, Flur 2.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Aug. 2018). 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.

Neustadt a. Rbge., den 12.03.2019
Siegel
gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Ordn.-Ing. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Januar 2019
gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.03.2018 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 04.04.2018 bis einschließlich 18.04.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.03.2018.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2018 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 12. November 2018 bis einschließlich Mittwoch, den 12. Dezember 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.11.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 07.03.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 13. MRZ. 2019
Der Bürgermeister
Siegel
gez. U. Sternbeck

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10. APR. 2019 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 10. APR. 2019 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 11. APR. 2019
Der Bürgermeister
Siegel
i. A. gez. H. Zerr

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Wohngebäude gilt bei einem Doppelhaus die sogenannte „Doppelhaushälfte“. Durch die Festsetzung „2/1 Wo“ der Planzeichnung werden in einem Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und in einer „Doppelhaushälfte“ höchstens eine Wohnung zugelassen.

§ 2

Höhenlage der Gebäude

- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Bezugshöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte vorhandene Geländehöhe über NHN, die der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
- Traufe im Sinne dieser örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
- Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

§ 3

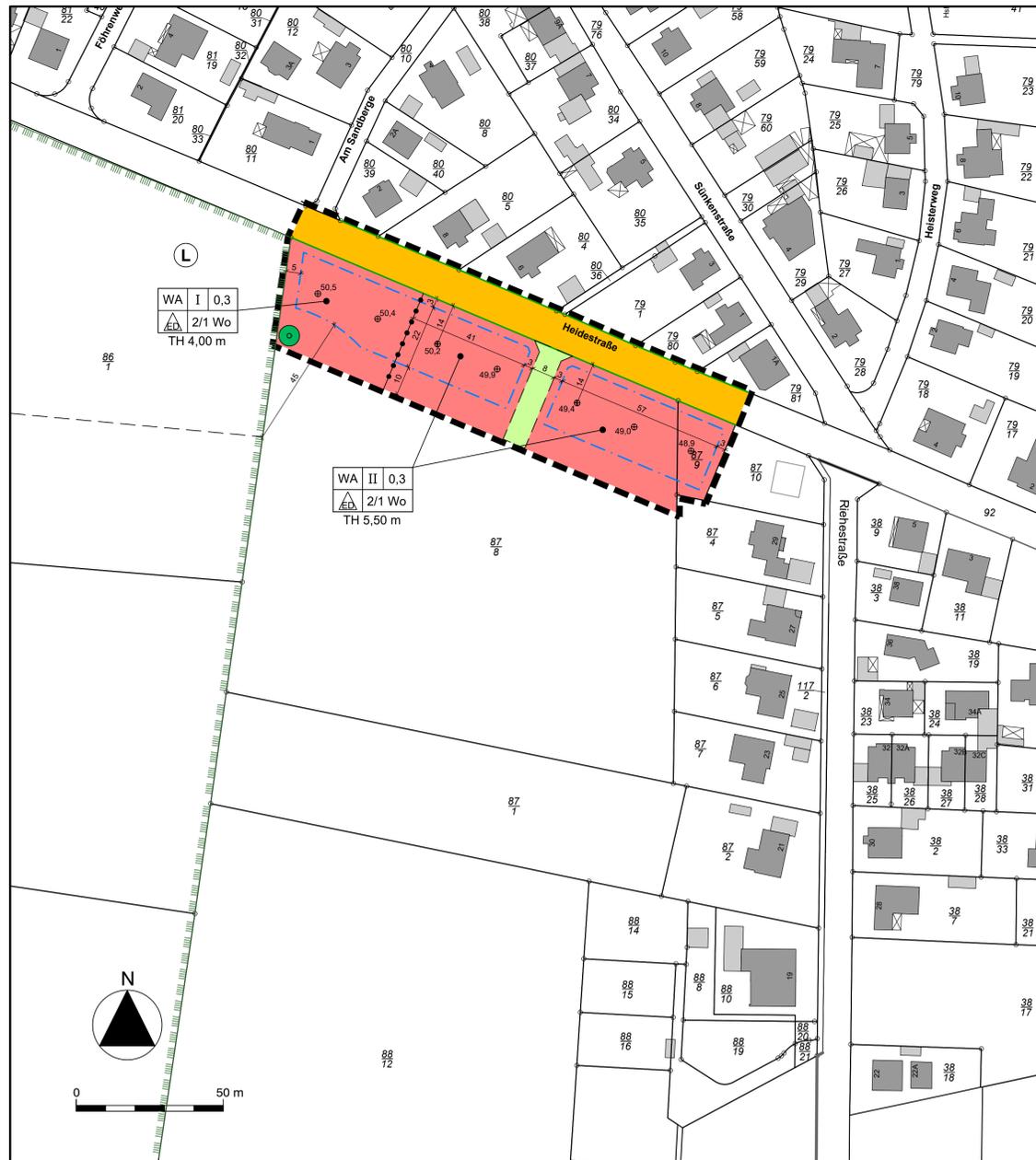
Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 4

Anpflanzen eines Baumes

- Die Flächen zum Anpflanzen eines Baumes ist mit einer Hainbuche (*Carpinus betulus*), einer Rotbuche (*Fagus sylvatica*), einer Stieleiche (*Quercus robur*) oder einer Winterlinde (*Tilia cordata*) zu bepflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16/18 cm. Der zu pflanzende Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Ausnahmen von der Erhaltungspflicht nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von dem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2/1 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 5,5 m Traufhöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Fläche zum Anpflanzen eines Baumes

Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Fläche für die Landwirtschaft

vorhandene Geländehöhen in m über Normalhöhennull (NHN)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
hier: Landschaftsschutzgebiet

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 364** „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1

Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente und Terrassenüberdachungen.

§ 2

Dächer

- Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
rot bis braun: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017
- Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

§ 3

Einfriedigungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.

§ 4

Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3834), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2018 (Nds. GVBl. S. 113), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.09.2018 (Nds. GVBl. S. 190, 253), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 364 „Südlich Heidestraße“ mit örtlicher Bauvorschrift** bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 13. MRZ. 2019

Siegel
gez. U. Sternbeck
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese

Bebauungsplan Nr. 364 "Südlich Heidestraße"

mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet Januar 2019:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Koordinatstr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.gfhers-planung.de
E-Mail: vogel@gfhers-planung.de