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, §§ 22 u. 23 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

E — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)

Grünflächen — P1 privat (Wiese); P2 privat (Zier- u. Nutzgarten)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

P — Private Wegefläche

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

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

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

§ 1 Dachneigungen

Es sind nur geneigte Dächer mit einer Hauptdachfläche von mindestens 32° und maximal 48° 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 Tondachpfannen bzw. Betondachsteine (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8007, 8008, 8015 und 8024) zu verwenden.

Des weiteren sind Sonnenkollektoren auf Dächern zulässig.

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

§ 3 Werbeanlagen

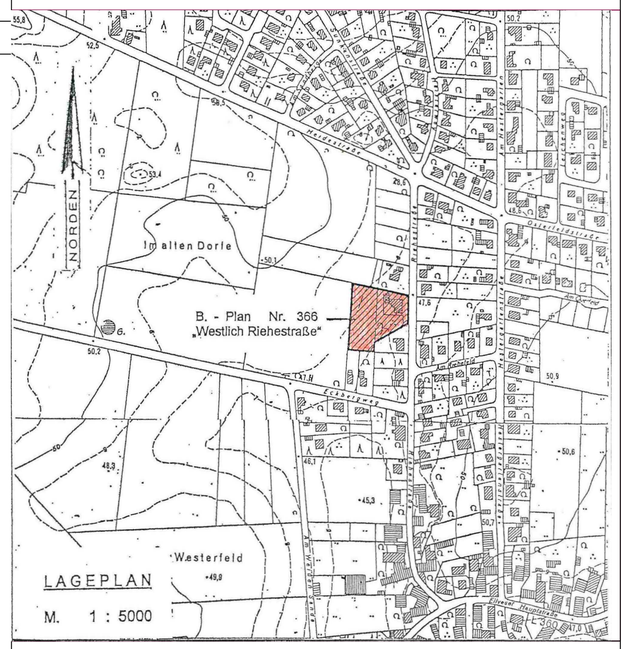
Je Grundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,5 x 0,5 m sein.

Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig.

Attrappen, Spannbänder und Fahnen mit einer Ansichtsfläche von mehr als 0,75 m² sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonschluss-, Aus- und Räumungsverkäufe) angebracht werden.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 91 Abs. 3 BauNVO handelt ordnungswidrig, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt.



Präambel

Aufgrund 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. z. Zt. geltenden Fassung auf Grund der §§ 56 und 98 Der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds. GVBL. I S. 199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds. GVBL. I S. 382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 366 „Westlich Riehestraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 04.09.2003

(Siegel)

gez. Kirchmann
Ratsvorsitzende

gez. Häseler
Stadtdirektor

Kartengrundlage

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 städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2002). 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 30.09.2003

gez. Hermes

(Siegel)

Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 07.10.2003

(Siegel)

gez. Häseler

Stadtdirektor

Auslegungsbeschluss

Der VA der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 14.04.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.04.2003 bis 28.5.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 07.10.2003

gez. Häseler

(Siegel)

Stadtdirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der .....der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

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

.....
Stadtdirektor

Vereinfachte Änderung

Der ..... der Stadt hat in seine 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 .....

.....
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.09.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Neustadt a. Rbge., den 07.10.2003

(Siegel)

gez. Häseler

Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 18.09.2003 rechtsverbindlich geworden.
Neustadt a. Rbge., den 07.10.2003

(Siegel)

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Stadtdirektor

Im Auftrage: gez. Spennes

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

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

.....
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

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

.....
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet

von Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für Verkehrswertermittlung Bauleitplanung und städtebauliche Beratung
Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover
Tel.: (0511)587193
Fax: (0511)6409348
e-mail: georg.jonck@web.de

Hannover, den 05.09.2003 gez. Jonck

Entwurf: 15.02.2002
Geändert: 17.05.2002, 12.07.2002, 15.04.2003, 09.06.2003

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Ausgenommen hiervon ist das bebaute Grundstück Riehestraße 19)

§ 1 NIEDERSCHLAGSWASSER
Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken mittels Versickerung schadlos zu beseitigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das Arbeitsblatt ATV - DVWK - A 138, Fassung Januar 2002, als Planungs- und Bemessungsgrundlage anzuwenden.
Der Nachweis der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers ist im Baugenemigungsverfahren durchzuführen (s.a. Anlage 2 zur Begründung „Bodenkarte mit Bodenprofilen").

§ 2 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
Für Baugrundstücke mit Einzelhäusern wird eine Mindestgröße von 550 m² festgesetzt.
Für Baugrundstücke mit Doppelhäusern (so genannte Doppelhaushälfte) wird eine Mindestgrösse von 400 m² festgesetzt.

§ 3 HÖCHSTZULÄSSIG ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Auf Baugrundstücken mit Einzelhäusern dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden. Auf Grundstücken mit Doppelhäusern (so genannte Doppelhaushälfte) dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

§ 4 FREIHALTEZONE AN DEN RÄNDERN DER PLANSTRASSE (9 (1) Nr. 11 BauGB)
Zwischen Fahrbahnkante der Planstraße und den anschließenden Grundstücken ist eine Zone von 1 m von Zäunen, baulichen Anlagen, Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

HINWEISE

Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen.
Von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsfahrten sowie 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).

STADT NEUSTADT A. RBGE., STADTTEIL EILVESE

REGION HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 366 „WESTLICH RIEHESTRASSE" UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

MASSSTAB = 1 : 500

Entwurf: 15.02.2002 Geändert: 17.05.2002, 12.07.2002, 15.04.2003