

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Eilvese, Flur 4.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 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 August 2014). 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 22.09.2014
Siegel
gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Juli 2014
gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 09.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.01.2014 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 11.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 20.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2013.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ 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 30.05.2014 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 10.06.2014 bis einschließlich Donnerstag, den 10.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2014 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. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 18.09.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ 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 25. Sep. 2014
Siegel
Stad Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
i.A. gez. Homeier

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04. Okt. 2014, in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 04. Okt. 2014 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 08. Okt. 2014
Siegel
Stad Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat
gez. Windmann

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächerneigung

Bei den Hauptdachflächen von eingeschossigen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 32 Grad bis maximal 48 Grad zulässig. Eine Ausnahme bilden Grasdächer. Hier darf die Mindestdachneigung 20 Grad betragen.

Bei den Hauptdachflächen von zweigeschossigen Gebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad bis maximal 30 Grad zulässig.

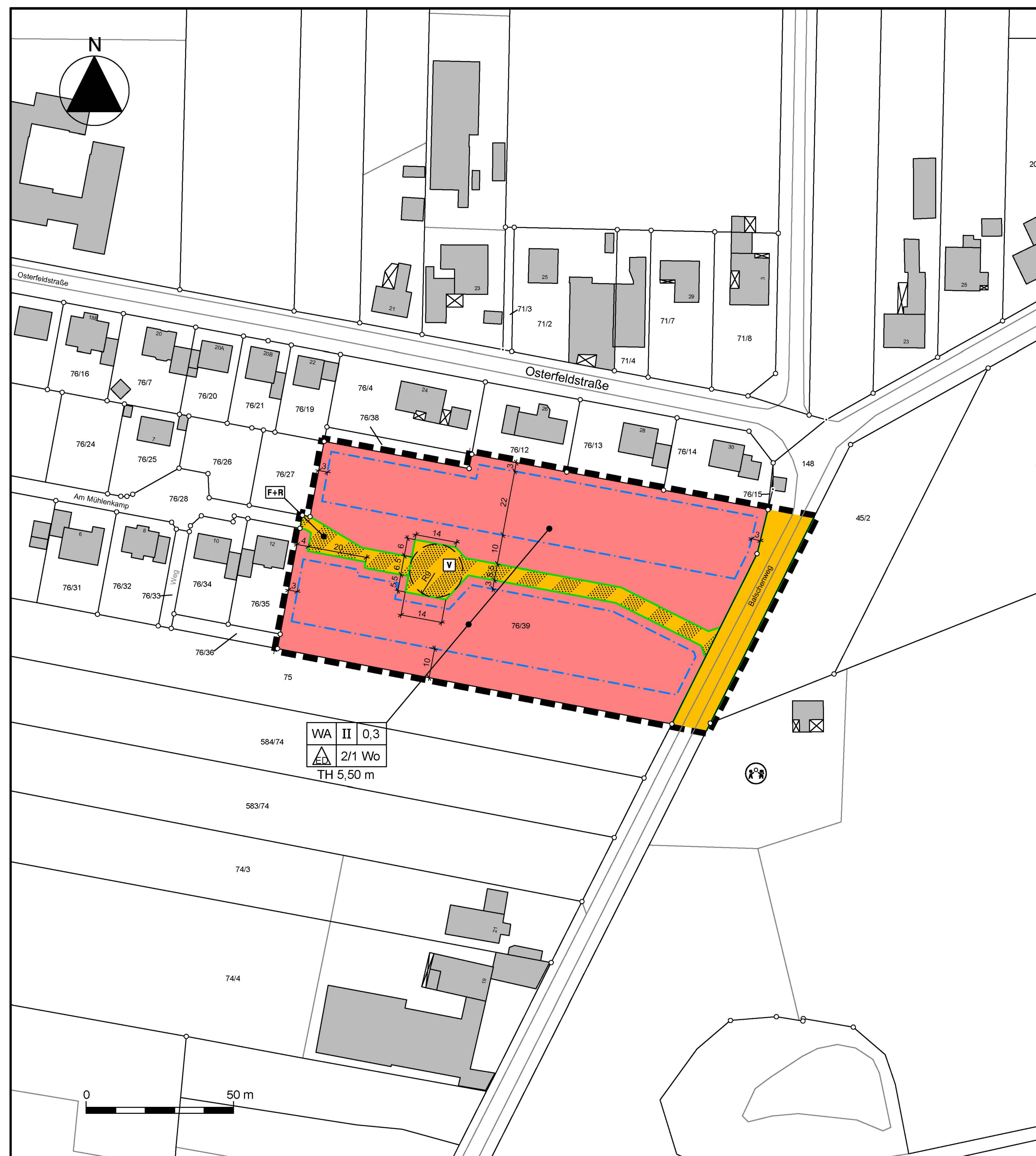
Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichend auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

§ 2 Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind nur rote bis braune und anthrazitfarbene Dachsteine aus Ziegel oder Beton (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8015, 8024, 5004, 7016, 7026, 8022 und 9011) zulässig.
Das gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen mit weniger als 30 Grad Dachneigung sowie für begrünte Dächer.
Sonnenkollektoren sind zulässig.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt.
- Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu EUR 500.000 geahndet werden.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund zu versickern. 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.

§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung 2/1 Wo sind in Wohngebäuden nur zwei Wohnungen zulässig. In einem Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) ist nur eine Wohnung zulässig.

§ 3 Höhenlage der Gebäude

- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf im Mittel nicht mehr als 5,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.
- Traufe ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.

§ 4 Flächen für Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Grundstück eine Garage mit einer Grundfläche von max. 45 m² zulässig.

§ 5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" dienen auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I, S. 954), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt" 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 25. Sep. 2014

Siegel
i.A. gez. Homeier
Stad Neustadt a. Rbge.
Der 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 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

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

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 5,5 m maximal zulässige Traufhöhe
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

offene Bauweise

Baugrenze
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen

öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

F+R Fuß- und Radweg Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

V Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

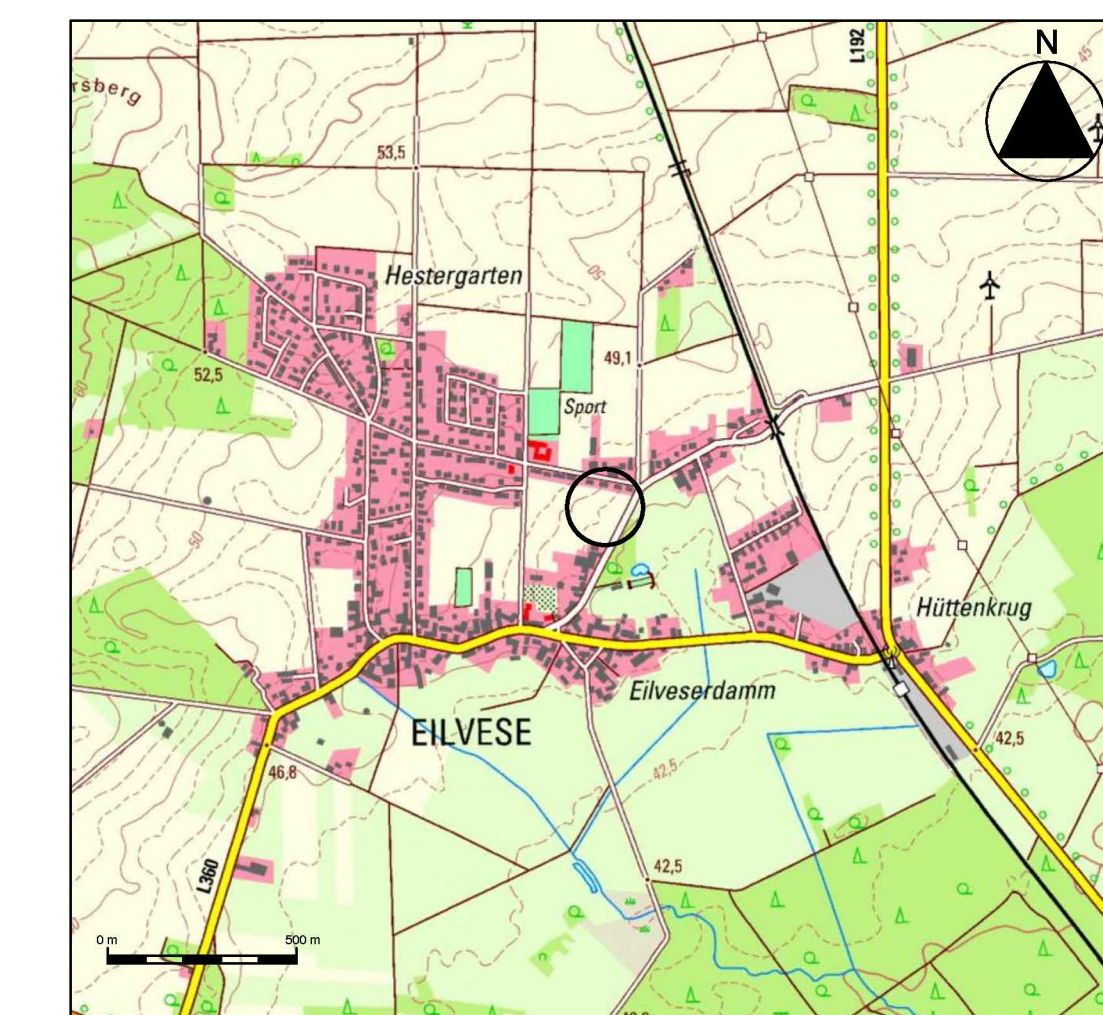
BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 370 „Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____
Der Bürgermeister

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese Bebauungsplan Nr. 370 "Mühlenkamp, 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Korkordstr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: (051-21) 34 98 80
Fax: (051-45) 34 40
Internet: www.eke-getters.de
E-Mail: vogel@eke-getters.de