

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Eilvese, Flur 2.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2019). 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 11.09.2020

Siegel gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffent. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Juli 2020 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.08.2019 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 01.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 08.08.2019 bis einschließlich 22.08.2019.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2019 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 02.09.2019.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 B „Im Dahle - 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 30.05.2020 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 11.06.2020 bis einschließlich Samstag, den 11.07.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2020 und vom 03.06.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung 03.09.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 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 15. SEP. 2020

Der Bürgermeister
Siegel gez. D. Herbst

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. SEP. 2020 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 23. SEP. 2020 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 24. SEP. 2020

Der Bürgermeister
Siegel gez. i.A. Meike Kull

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

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 373 B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Höhenlage der Gebäude

- Die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden (FFB) und die festgesetzte Traufhöhe (TH) dürfen, bezogen auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (in m über NNH), im Mittel nicht überschritten werden.
- Maßgeblich ist jeweils der Bezugspunkt, der der mit der baulichen Anlage überbauten Grundstücksfläche am nächsten liegt.
- Traufe ist der Durchstoßpunkt der Verlängerung der Außenfläche der Außenwand oberhalb der Dachaußenhaut.
- Bei Flachdächern im WA* gilt die festgesetzte Traufhöhe (TH) für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist. Bei zurückgesetzten Staffelgeschossen mit Dachterrassen darf die notwendige Brüstung die Traufhöhe um max. 0,90 m überschreiten.

§ 2 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.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

- Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je angefangene 50 m² „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:
Obstgehölze
Wildobst: Holzbirne (Pyrus communis), Eisbeere (Sorbus torminalis)
Äpfel: Boskop, Graue Herbstrenette, Baummann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.
Laubbäume
Acer campestre Feld-Ahorn Betula pendula Hänge-Birke
Carpinus betulus Hainbuche Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stiel-Eiche Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos Sommer-Linde
Ulmus glabra Berg-Ulme
- Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflanze der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 4 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm

- Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
 - Im gesamten Plangebiet ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossener Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.
 - Es sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen.
- Abweichungen von Absatz 1 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall auf der Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z.B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt, erreicht werden können.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA und WA*) festgesetzten Flächen. Sie gelten nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß § 12 und 14 BauNVO sowie nicht für Wintergärten, gläserne Fassadenverbauten I -elemente, Terrassenüberdachungen sowie bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 2 Dächer

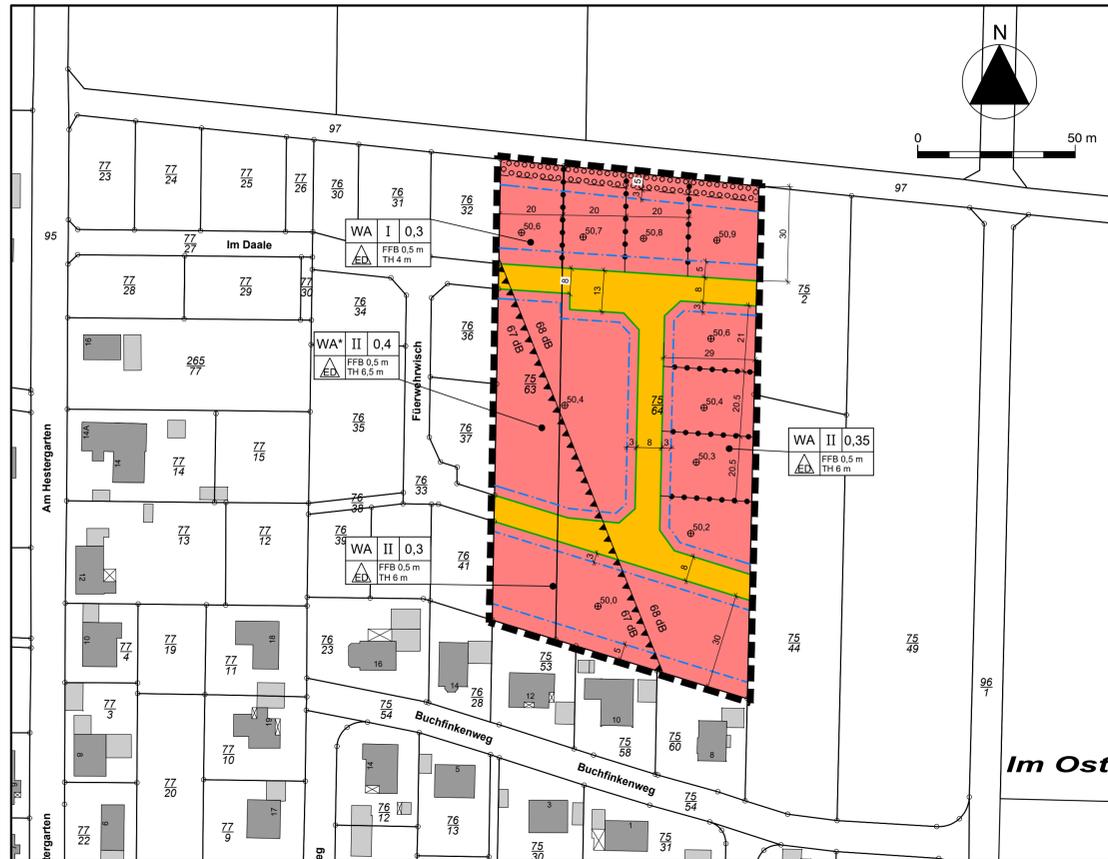
- Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 Grad bis 48 Grad zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischenöne zulässig:
rot 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
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017

§ 3 Einfriedungen

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

§ 4 Gestaltung der nichtüberbauten Flächen

Die privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen von dieser Regelung sind zulässige, andere Nutzungen wie Zufahrten, Wege, Freizeite, Spritzschutz an den baulichen Anlagen, Stellplätze und Abstellplätze.
Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist nur bis zu einer max. Größe von 20 m² pro Grundstück zulässig.



§ 5 Versicherung

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 Versickerung nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. § 80 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.

HINWEISE

- Externe Kompensation
Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf einer 1.777 m² großen Teilfläche des Flurstücks 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese, eine bisherige Ackerfläche als artenreiche, magere Mähwiese entwickelt.
- Artenschutz
Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einem fachlich qualifizierten Biologen durchzuführen.
Als CEF Maßnahme für das durch die Bauflächenentwicklung im Zuge der Bebauungspläne Nr. 373 „Im Dahle - 1. BA“ und Nr. 373B „Im Dahle - 2. BA“ beeinträchtigte Brutrevier der Feldlerche (s.o.) ist zeitlich vorgezogen ein Streifen von im Minimum 2.000 m² Größe (min. 10 m Breite) aus der Ackernutzung zu nehmen und als Brachestreifen zu entwickeln.
Weitere Anforderungen an Flächenzuschnitt, Lage, Entwicklung und Pflege des Brachestreifens siehe Teil VI der Begründung: Umweltbericht.
- DIN-Vorschriften
Die in den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans und in dem schalltechnischen Gutachten zitierten DIN-Vorschriften können beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt a. Rbge. eingesehen werden.

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. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 373 B „Im Dahle - 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 15. SEP. 2020

Siegel

gez. D. Herbst

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).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet (WA) und (WA*)
- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - TH 6 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
 - FFB 0,5 m Oberkante Erdgeschossfertigfußboden, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
 - ⊕ 50,4 m Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhenlage in m über NNH
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
 - EDA offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte zur Festsetzung der Höhenlage Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

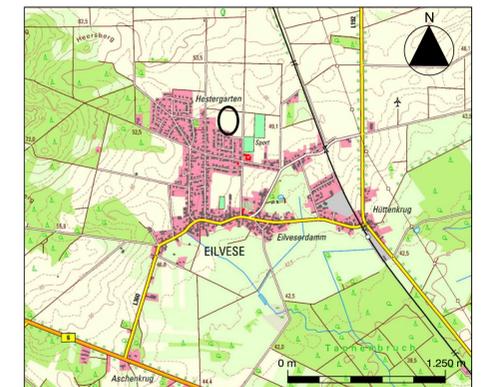
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



Bebauungsplan Nr. 373 B "Im Dahle - 2. Bauabschnitt" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



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

Ausgearbeitet im Juli 2020

Susanne Vogel
Architektin Bauleitplanung
Kontaktdat.: 14 A 30409/Hannover
Tel.: 051-21 34 98 90
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geltes-planung.de
E-Mail: vogel@geltes-planung.de

In Zusammenarbeit mit:
pu Planungsgruppe Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Silberstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de