

# 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 August 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 15.04.2019 Siegel gez. Hermes  
Dipl.-Ing. Ewald Hermes  
Öffent. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.  
Hannover, im März 2019 gez. Vogel

## Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.05.2018 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 28.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 06.06.2018 bis einschließlich 21.06.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.05.2018.

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22.10.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle - 1. 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 03.11.2018 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ 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 ausgelegen.

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. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung 04.04.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle - 1. 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 23. APR. 2019 Siegel Der Bürgermeister  
i. V. gez. Schillack

## Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26. APR. 2019 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine-Zeitung“ bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 26. APR. 2019 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 26. APR. 2019 Siegel Der Bürgermeister  
i. A. gez. 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 „Im Dahle - 1. 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 im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) darf nicht überschritten werden. Bezugsebene ist die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die das Grundstück erschließt, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei sogenannter „Hinterliegerbebauung“, die nicht direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzt, ist Bezugsebene die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, 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.

## § 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 sowie Festsetzung eines Einzelbaums

- 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 50 m<sup>2</sup> „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbau zu der folgenden Arten und Sorten zu pflanzen:

Obstgehölze	
Wildobst:	Holzbirne (Pyrus communis), Eisbeere (Sorbus torminalis)
Äpfel:	Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
Kirschen:	Große Schwarze Knorpekirsche, Kassins Frühe.
Laubbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

# Hestergarten



# 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  
grau bis schwarz: RAL 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024, 7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017
- Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.

## § 3 Einfriedungen

Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen 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 Versagungsgründe 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. 3634), 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 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70), 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. 373 „Im Dahle - 1. 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 23. APR. 2019

Siegel i. V. gez. Schillack

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

- Reines Wohngebiet (WR)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)

## Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 5,9 m Traufhöhe, als Höchstmaß Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
- 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
- o offene Bauweise
- △ offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

## Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt
- Straßenbegrenzungslinie

## Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- Anpflanzen eines Einzelbaums Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

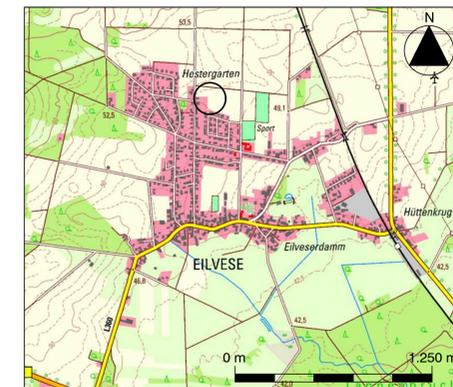
# Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



# Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 1. Bauabschnitt" 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 im März 2019

Susanne Vogel  
Architektin  
Bauleitplanung

Kontaktdat.: 14 A  
30469 Hannover  
Tel.: 051-21 34 98 90  
Fax: 051-45 34 40  
Internet: www.geltes-planung.de  
E-Mail: vogel@geltes-planung.de

In Zusammenarbeit mit:  
pu Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftsraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 051151949780