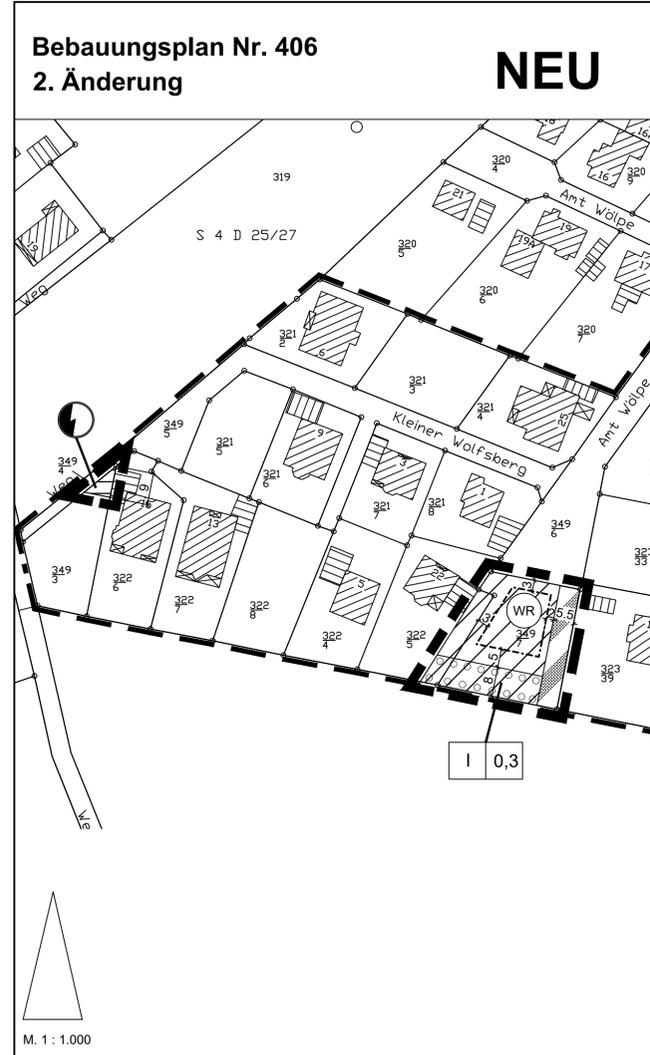
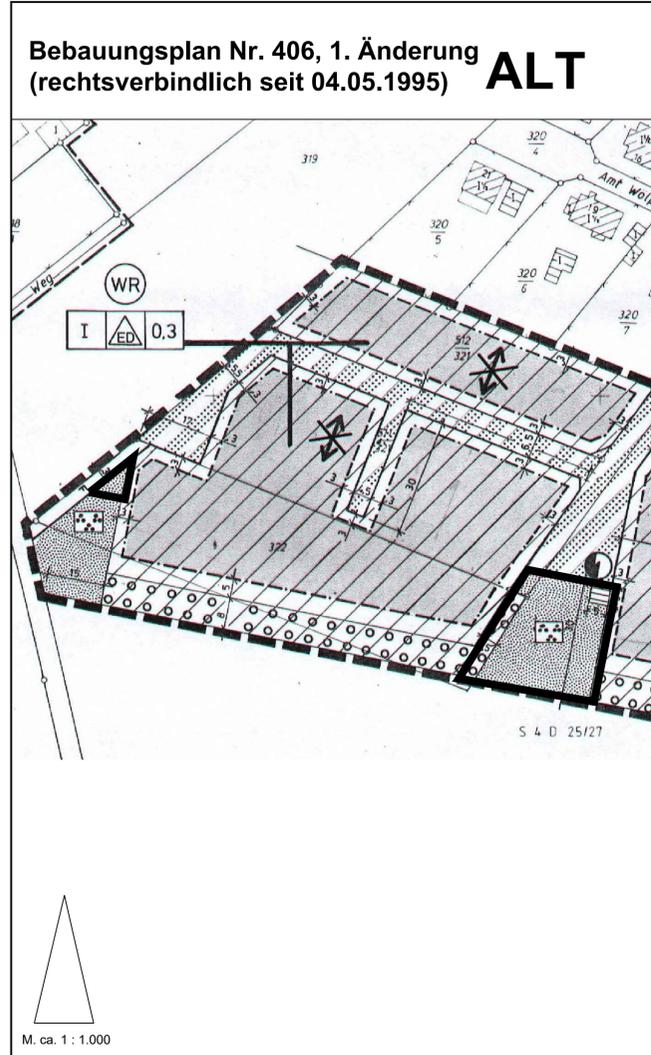


Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften	
Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i. d. z. Zt. geltenden Fassung, des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. I S. 382) i. d. z. Zt. geltenden Fassung und aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 10.10.2003 (Nds. GVBl. S. 89) i. d. z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 "Mühlenbreite" bestehend aus der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen.	Neustadt a. Rbge., den 26.03.2007
	gez. Sternbeck Bürgermeister
Der Verwaltungsausschuß (VA) der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.10.2005 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 12.10.2005 ortsüblich bekanntgemacht.	Neustadt a. Rbge., den 26.03.2007
	gez. Sternbeck Bürgermeister
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 und der Begründung wurden ausgearbeitet von der Stadt Neustadt a. Rbge., Fachdienst Planung und Bauordnung.	Neustadt a. Rbge., den 20.03.2007
	gez. Kull
Kartengrundlage Die Verfielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Nds. Vermessungs- und Katasterwesen vom 02. Juli 1985 Nds. GVBl. S. 187) in der z. Zt. gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.	Neustadt a. Rbge., den 22.03.2007
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 07.2005). 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 22.03.2007	gez. Hermes Öffentl. bestellter Vermessungsing.
Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.03.2006 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung, der Örtlichen Bauvorschriften und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 03.04.2006 bis 05.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Neustadt a. Rbge., den 26.03.2007
	gez. Sternbeck Bürgermeister
Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.10.2006 dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.11.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung, der Örtlichen Bauvorschriften und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 20.11.2006 bis 20.12.2006 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.	Neustadt a. Rbge., den 26.03.2007
	gez. Sternbeck Bürgermeister
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1, 3 Abs. 2 und 4a Abs. 3 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes 406 in seiner Sitzung am 01.03.2007 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlussfassung teilgenommen.	Neustadt a. Rbge., den 26.03.2007
	gez. Sternbeck Bürgermeister
Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 29.03.2007 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 12 erfolgt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 ist damit am 29.03.2007 rechtsverbindlich geworden.	Neustadt a. Rbge., den 03.04.2007
	Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Wippermann
Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 sind gemäß § 215 BauGB innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten dieser Änderung nicht geltend gemacht worden.	Neustadt a. Rbge., den
	Der Bürgermeister Im Auftrag
Es gelten die Vorschriften über die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung und von sonstigen Vorschriften einschließlich ihrer Fristen nach dem Baugesetzbuch in der zurzeit geltenden Fassung.	
Maßgeblich ist die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).	



Textliche Festsetzung

§ 1 Gem. §9 (1) Ziffer 25 BauGB sind auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifen und -flächen standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Ein Drittel der Fläche soll mit großkronigen Bäumen besetzt werden.

Gestalterische Festsetzungen

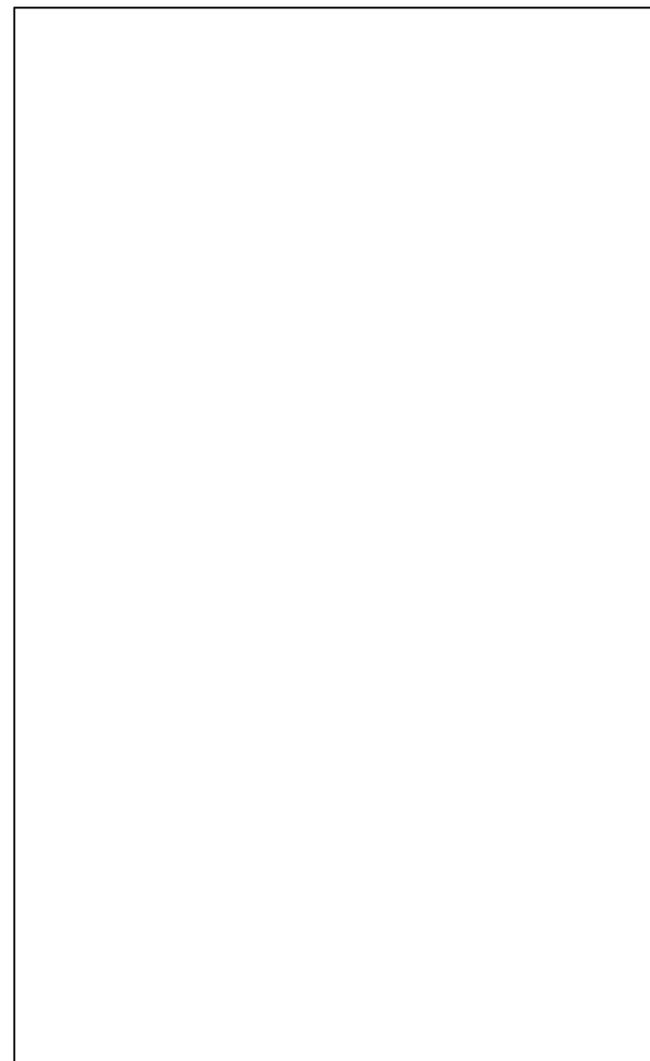
(§§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Dächer

Für Wohngebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
 Für die Eindeckung der Dächer sind Pfannen in roten bis rotbraunen Farbtönen im Rahmen des aufgeführten RAL-Farbregisters zu verwenden. (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016)

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen

- 1) Sockelhöhe
 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der nächstliegenden, öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- 2) Traufhöhe
 Die mittlere Traufhöhe darf, jeweils bezogen auf die nächstliegende, öffentliche Verkehrsfläche 2,90 m nicht unterschreiten und 3,80 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die äußerste Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut.



Erläuterung der Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 -  Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,3 Grundflächenzahl
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 -  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 -  Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 -  Versorgungsfläche Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 Zweckbestimmung: Trafostation
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 -  Öffentliche Grünfläche
 -  Zweckbestimmung: Parkanlage
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 -  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 siehe textl. Festsetzung §1
8. Sonstige Planzeichen
 -  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Stadtteil Mariensee

Bebauungsplan Nr. 406

2. Änderung

"Mühlenbreite"

Übersichtsplan M. 1: 5.000

Planung: Frau Kull
 Geändert: Her. 13.07.06

Planerstellung: Frau Herrmann 11.07.05