

Textliche Festsetzungen

§ 1 Gliederung von Baugebieten

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind die im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.3 Nr.1, 3-5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Die Flächen sind mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen - jedoch keine Koniferen - oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Sträucher empfehlen sich zum Beispiel:

| | |
|---------------------------|---|
| Vogelkirsche | Prunus avium, Prunus serotina |
| Schlehdorn | Prunus spinosa |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Schneeball | Viburnum lantana, Viburnum opulus |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Schwarzer Holunder | Sambucus robor |
| Stieleiche | Corylus avellana |
| Haselnuss | Carpinus betulus |
| Hainbuche Feldahorn-Arten | Acer campestre, Acer pseud., Acer plat. |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Weiden-Arten | Salix-Arten |
| Birke | Betula pendula |
| Wildrosen-Arten | z.B. Rosa canina, Rosa multiflora |

§ 3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- (1) Die Fläche des Feldgehölzstreifens ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat überwiegend die Funktion, die Kompensationsdefizite auf den Bauflächen auszugleichen. Die Herrichtung dieser Fläche wird daher gemäß § 9 Abs.1a BauGB den Baugrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

§ 4 Hochwasserschutz

Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird folgende Festsetzung getroffen:

Als Vorkehrung gegen die Gefahr durch eine Leiteiüberschwemmung wird die Aufhöhung des Plangebietes, hier genau der Baufläche, des Kinderspielplatzes und der Verkehrsflächen, beginnend an der nördlichen Grenze der Kompensationsfläche auf NN + 36,75m und auslaufend bis zur Höhenlinie NN + 36,75m mit Anschluss nach Osten an das vorhandene Gelände festgesetzt.

§ 5 Gestaltung

Gemäß §9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit §§ 56,97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- (1) Dachgestaltung
Die Hauptgebäude sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 38° auszubilden.
Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen in roten Farbtönen (im Rahmen der im RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig. Glasierte Dachpfannen und glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung bleiben von den gestalterischen Anforderungen bzgl. der Dächer unberührt.
- (2) Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs.3 NBauO handelt, wer den gestalterischen Festsetzungen nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

Erläuterung der Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fußweg
 Zweckbestimmung: private Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Grünfläche
 öffentlich
 Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §3 der textl. Festsetzungen)
 Anpflanzungen von Bäumen
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §2 der textl. Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen

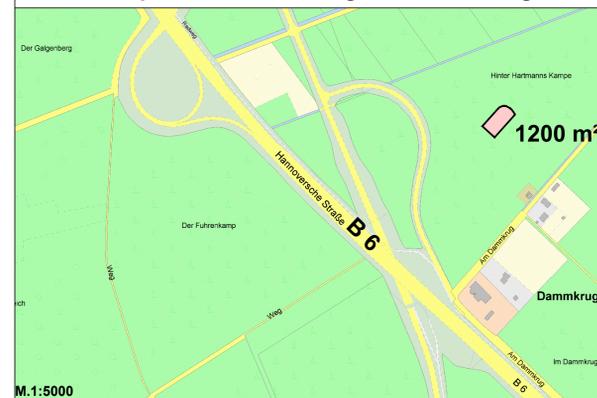
Mindestgröße der Baugrundstücke

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

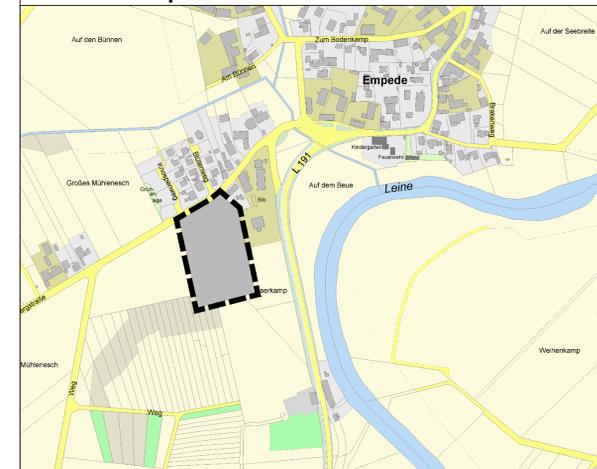
Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am ..03.05.99..... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 429... und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß Paragraph (§) 2 Abs.1 BauGB am ..08.05.99..... ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..09.02.2000....</p> <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p> | <p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a.Rbge., Theresenstr.4</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..09.02.2000....</p> <p> gez. FRÖHLICH Planverfasser</p> | <p>Präambel Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.Zt. geltenden Fassung, auf Grund der § 56 und § 98 der Nds. Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. I S.199) i.d.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. I S.382) i.d.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 429..... bestehend aus der Planzeichnung und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..09.02.2000....</p> <p> gez. HEIDEMANN Ratsvorsitzender</p> | <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p> |
| <p>Vervielfältigungsvermerk: Kartengrundlage: Flurkarte Flur ..9.. Vergrößerung i.Mst.1:1000 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a.Rbge. erteilt durch das Katasteramt Hannover am Az. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ..Frb.1999.....). 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 ..17.02.2000....</p> <p> gez. REHBEIN Öffentlich bestellter Vermessungsing.</p> | <p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am ..01.11.99..... dem Entwurf der 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 ..08.11.99... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom ..15.11.99... bis ..15.12.99... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..09.02.2000....</p> <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p> | <p>Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs.3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs.3 BauGB/§ 13 Abs.1 Satz 2 BauGB wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom bis gegeben.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den</p> <p> Stadtdirektor</p> | <p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..03.02.2000... als Satzung (§ 10 Abs.1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..09.02.2000....</p> <p> gez. HÄSELER Stadtdirektor</p> |
| <p>Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am (Az.) erklärt, daß er keine/teilweise die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.</p> <p>Landkreis Hannover Der Oberkreisdirektor Im Auftrage</p> | <p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az.) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften haben zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den</p> | <p>Die Bekanntmachung ist gem. §10 Abs.3 BauGB am ..24.02.2000..... im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 8..... erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am ..24.02.2000..... rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den ..24.02.2000....</p> <p> Der Stadtdirektor Im Auftrage 997. SPENNES</p> | <p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a.Rbge., den</p> |

Kompensationsflächen nach §8a-c BNatSchG in Waldbiotopen der Gemarkung Neustadt a.Rbge.



STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL EMPEDE BEBAUUNGSPLAN NR. 429 " Weinbergstraße" M. 1 : 1000 Übersichtsplan M. 1 : 5000



Gezeichnet: Herrmann 31.03.99 Geändert: 16.06.99 Frö 21.09.99 Her.
18.11.99 Her.