

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 des Bebauungsplanes.

§ 2

Erhöhung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächenzahl der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, wenn als Ausgleich für je 25 qm Nutzfläche ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 11 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt wird.

§ 3

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

- (1) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird dem Plangebiet zugeordnet, wobei 34 % als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff durch die Straßenbaumaßnahme in Ansatz zu bringen sind. 66 % dienen als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken.
- (2) Die Flächen sind mit standortgerechten Sträuchern, Heistern und Hochstämmen zu begrünen. Sie sind fachgerecht naturnah anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

§ 4

Wasserversickerung

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

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 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) Dachform und Dachneigung
Bei Hauptanlagen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalddächer mit einer Neigung von mindestens 38° zulässig.
- (2) Dacheindeckung
Als Dacheindeckung von Hauptanlagen sind nur Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen des RAL-Farbenregisters mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig. Anlagen zur aktiven Solarenergienutzung bleiben hiervon unberührt.
- (3) Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
- (4) Materialien
Folgende Materialien sind als von außen sichtbare Baustoffe nicht zulässig:
- geschliffene oder polierte Natur- und Kunststeine
- glasierte Verblender und Dachpfannen
- Türen und Fenster aus naturfarbenem und eloxiertem Aluminium
- (5) Hausgärten
Die Hausgärten sind mit überwiegend standörtlicher Vegetation zu begrünen. Hecken aus Nadelgehölzen und immergrünen Laubgehölzen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

HINWEIS

Einheimischenmodell!

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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

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)

- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl

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

△ nur Einzelhäuser zulässig

□ Baugrenze

F. mind. 650qm Mindestgröße der Baugrundstücke (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

□ Straßenverkehrsfläche

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

■ Grünfläche

□ öffentlich

□ Dorfgemeinschaftsplatz

□ 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)

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

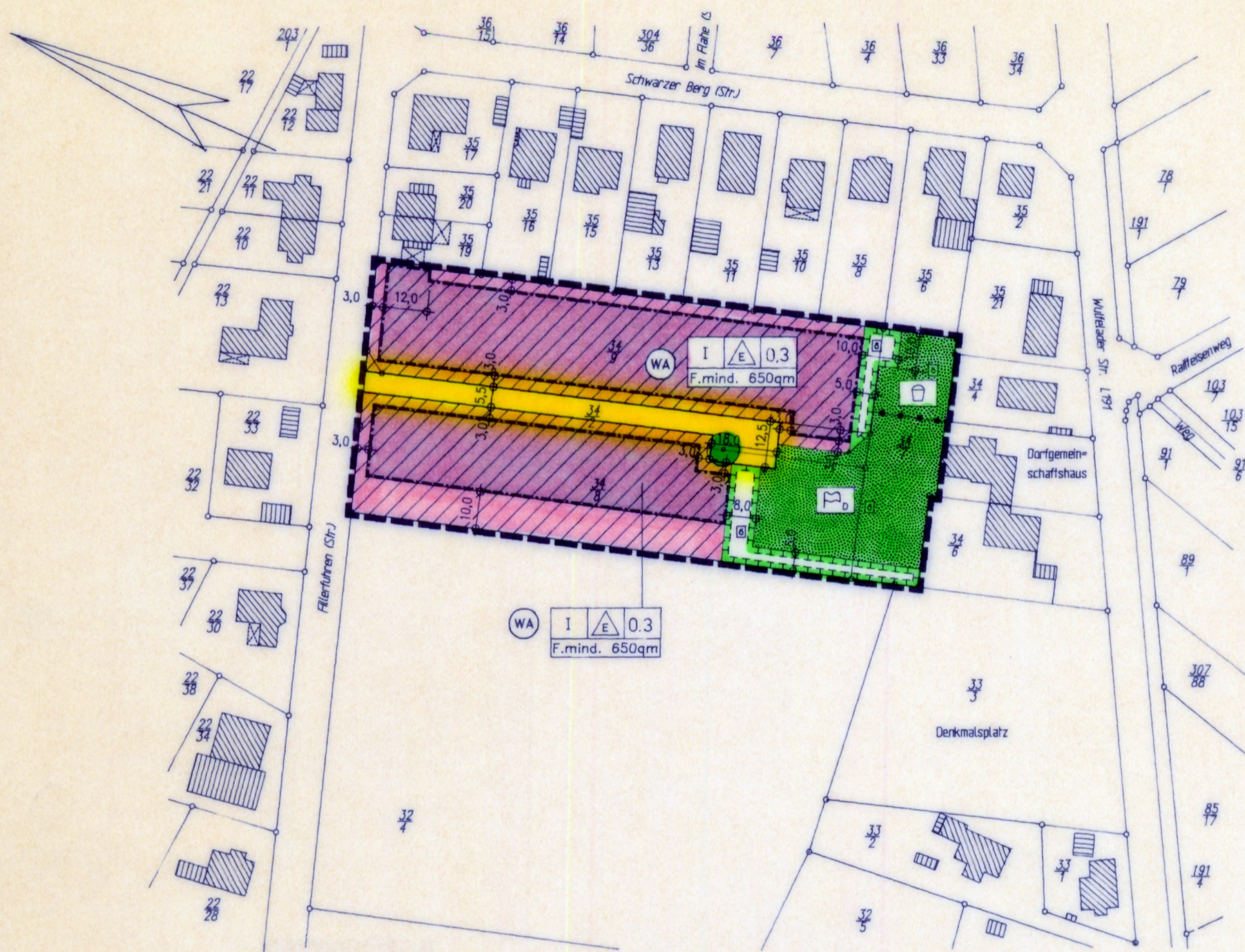
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

● Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



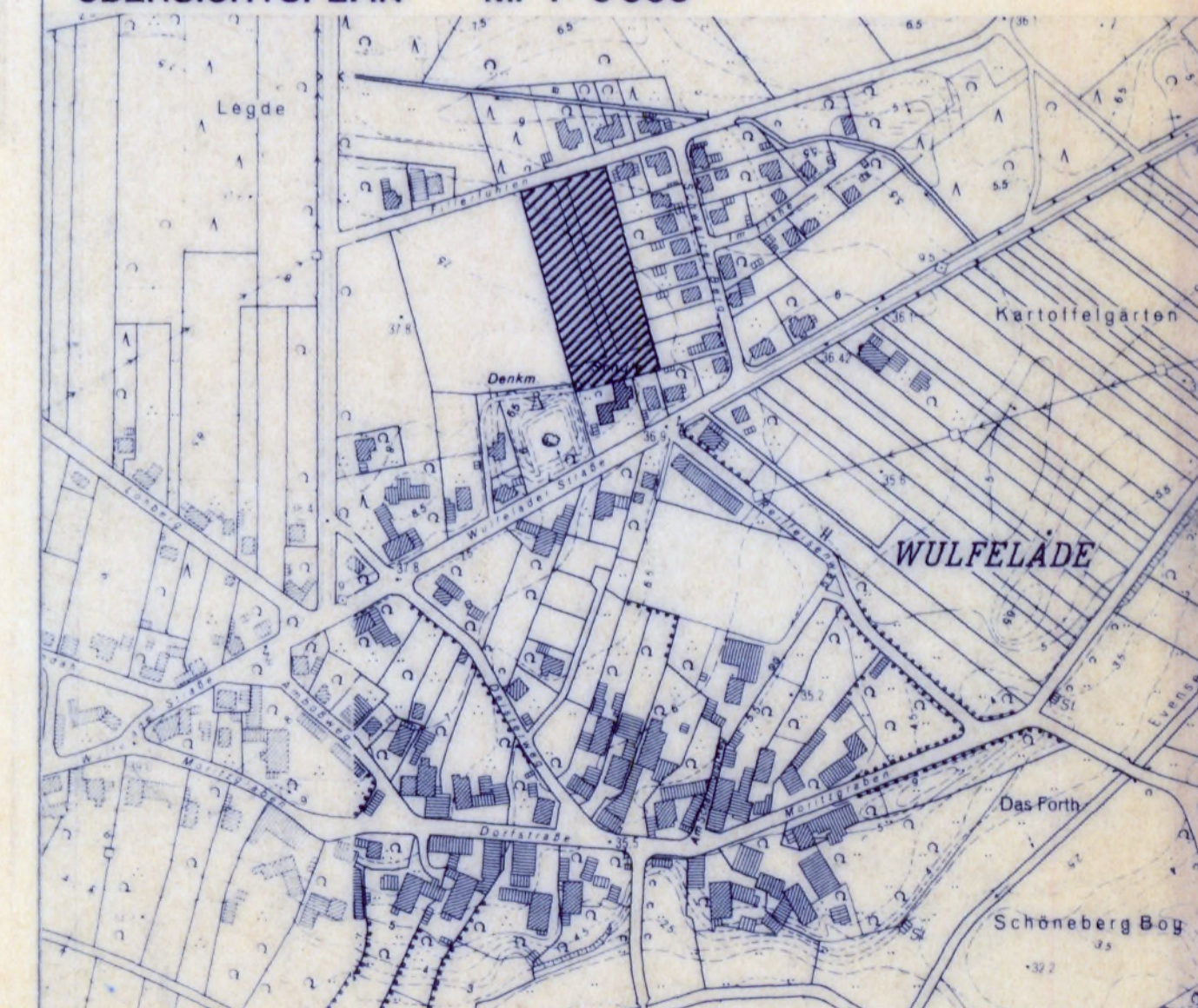
Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

(* = Verwaltungsausschuß)

<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 06.06.95 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 430 und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 10.06.95 ortsbüchlich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.96</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., Theresenstraße 4.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.96</p> <p>gez. HÄSELER Planverfasser</p>	<p>Präambel</p> <p>Auf Grund des §1 Abs.3 und des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2253) i. d. zur Zeit geltenden Fassung, auf Grund der §§56,97 und 98 der Nds.Bauordnung vom 6.6.1982 (Nds.GVBl. S. 157) i. d. zur Zeit geltenden Fassung und des §40 der Nds.Gemeindeordnung vom 22.6.1982 (Nds.GVBl. S. 229) i. d. zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. S.622) hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 430 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.96</p> <p>gez. RONGE Ratsvorsitzender</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>
<p>Vervielfältigungsvermerke: Kartengrundlage: Flurkarte Vergrößerung 1: 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 baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ...). 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 19.08.96</p> <p>gez. REHBEIN Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.11.95 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 23.11.95 ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 05.12.95 bis 10.01.96 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.96</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 wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.96</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 ortsbüchlich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß §12 BauGB am 29.08.96 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 35 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 29.08.96 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 09.09.96</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>
		<p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>

STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL WULFELE BEBAUUNGSPLAN NR. 430 " AM DENKMALSPLATZ " M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



gezeichnet: 23.3.95 Grote / geändert: 25.4.95 Grote / 22.5.95 Her. Her. 21.11.95
Her. 17.01.96