

Bebauungsplan Nr. 432 „Im Dorfe“ Stadtteil Wulfelade, Stadt Neustadt a. Rbge. Maßstab 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 432, „IM DORFE“ (Planzeichenverordnung 1990)

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

- MD** Dorfgebiet
- MDe** Dorfgebiet eingeschränkt (s. Textl. Fests.)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 17 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse
0,3 Grundflächenzahl

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

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Ü Überbaubare Grundstücksflächen

Mindestmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

F. mind. 600 qm Mindestgröße des Baugrundstücks im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche **p** privat, Zier- und Nutzgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und § 1a Abs. 3 BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB, s.a. Textl. Festsetzungen)

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Straßenverkehrsfläche **ö** öffentlich
p privat

Straßenbegrenzungslinie

F + R Fuß- und Radweg (öffentlich)

Sonstige Planzeichen

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

HINWEISE

Das Land als Straßenbaulasträger der L 191 übernimmt für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen.

Maßgeblich ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gliederung des Dorfgebietes MDe
(§ 1 (5) und (9) BauNVO)

- Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden Tankstellen (§ 5 (2) Ziffer 9 BauNVO) ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO werden Ausnahmen (Vergütungsstätten) (§ 5 (3) BauNVO) ausgeschlossen.

§ 2 Bauliche Anlagen auf privaten Grünflächen

Garagen, Carports, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Weidenschuppen und Gebäude für die Kleintierhaltung unter 36m² Grundfläche (Gesamtfläche aller Anlagen) sind auf privaten Grünflächen zulässig (§ 14 NBauO).

§ 3 Niederschlagswasser

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

Das auf den privaten und öffentlichen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung von Speichern und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für Versaugungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB)

In der öffentlichen Verkehrsfläche und auf den privaten Flächen sind Bäume gemäß Festsetzung zu erhalten und zusätzlich mindestens 3 standortstreuende Bäume in der öffentlichen Verkehrsfläche anzupflanzen und zu erhalten, zum Beispiel:

- Slechteiche (Quercus robur)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Mehlbeere (Sorbus aria)

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Hier- von ausgenommen sind kranke Gehölze, wenn eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NBauO zur örtlichen Gestaltung

§ 1 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Die gegenüber liegenden Dachflächen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.

Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Gebäude und Gebäudeteile bis 40 m² Grundfläche.

Abweichend von Satz 1 können auch Dächer mit einer Dachneigung ab 20° aufwärts zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.

1.2 Dachmaterial und Dachfarbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpappen ohne Glasanteile im Material (= nicht glänzend) in den Farbönen rot bis rotbraun im Rahmen des aufgeführten RAL-Farbgablers zulässig.

Davon ausgenommen sind Fotovoltaikanlagen, Thermosolaranlagen, begrünte Dächer und Wintergärten.

Als Farböne rot bis rotbraun gelten nach RAL-Farbtabelle RAL-K 7: 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016.

§ 2 Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 Abs. 3 NBauO, wer fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschrift verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - in der jeweils gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 432 „Im Dorfe“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 28. Jan. 2009

gez. Sternbeck
Bürgermeister

Kartengrundlage
Die Vervielfältigung ist nur für eigene nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 Neb. Vermessungs- und Katastergesetz vom 02. Juli 1985-Mds. GVBl. S. 187) in der zur Zeit gültigen Fassung; dazu gehören auch Zwecke der Bauleitung.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulichen bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2009). Sie sind 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 23. 01. 2009

gez. Hermes
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 22. 05. 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 432 „Im Dorfe“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07. 06. 2006 örtlich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 28. Jan. 2009

gez. Sternbeck
Bürgermeister

Auslegungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 26. 07. 2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06. 08. 2008 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben vom 18. 08. 2008 bis 18. 09. 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 28. Jan. 2009

gez. Sternbeck
Bürgermeister

Örtliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 432 „Im Dorfe“, der Begründung, dem Umweltbericht und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 432 „Im Dorfe“, der Begründung, dem Umweltbericht und der örtlichen Bauvorschrift haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

Vereinfachte Änderung
Der der Stadt hat in seiner Sitzung am dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 432 „Im Dorfe“, der Begründung, dem Umweltbericht und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 432 „Im Dorfe“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 04. 12. 2008 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie der Begründung mit Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 28. Jan. 2009

gez. Sternbeck
Bürgermeister

Inkrafttreten
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des o.g. Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05. 02. 2009 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und der Landeshauptstadt Hannover Nr. 5 erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 432 „Im Dorfe“ und die örtlichen Bauvorschriften sind damit am 05. 02. 2009 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 09. Feb. 2009

Der Bürgermeister
Im Auftrage: gez. Kull

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des o.g. Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes -nicht- geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den

Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 432 „Im Dorfe“ und die örtliche Bauvorschrift wurden ausgearbeitet

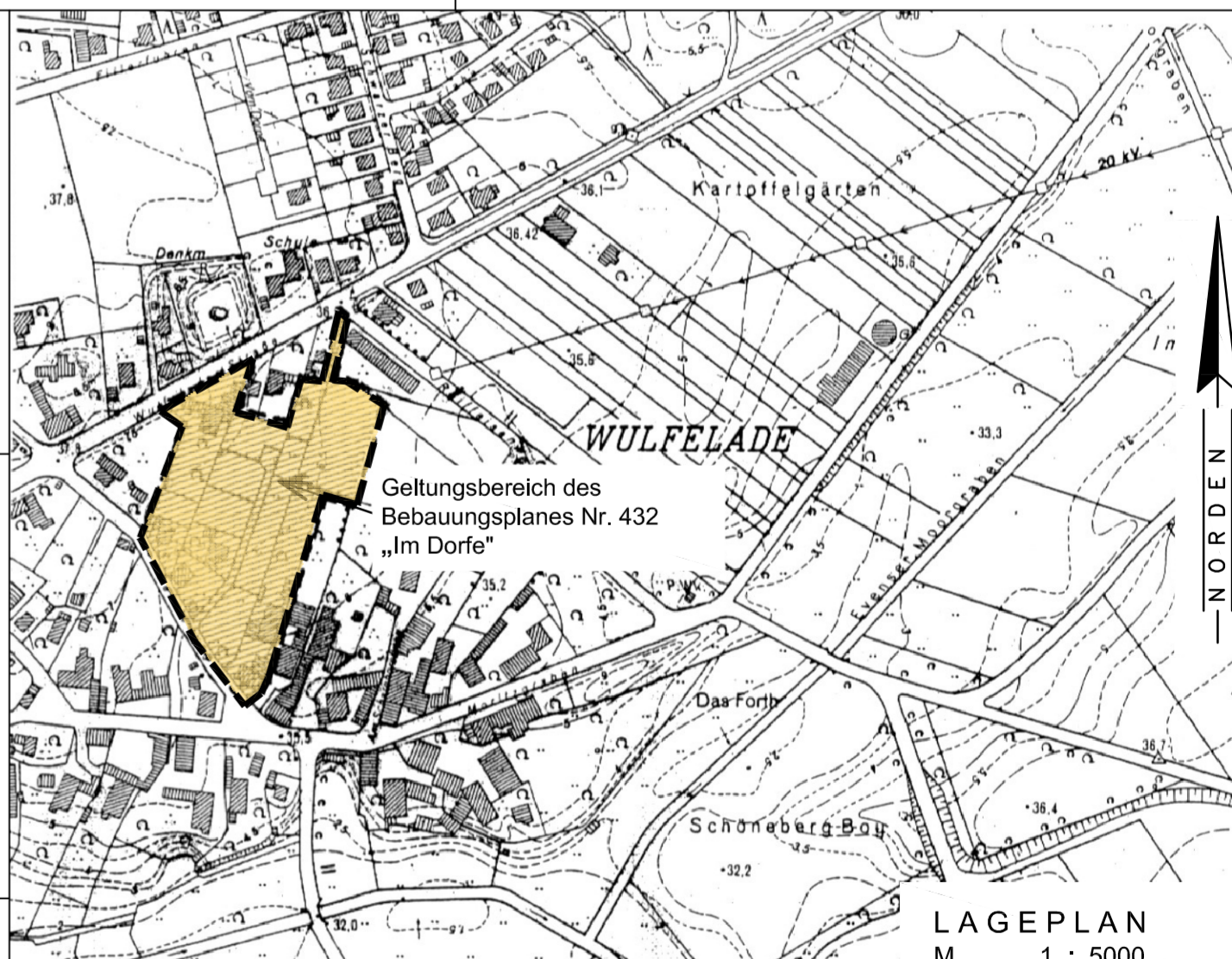
von Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für Verkehrsvermittlung, Bauleitplanung und städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfeld 10
30629 Hannover
Tel.: (0511) 597193
Fax: (0511) 6409348
e-mail: georg.jonck@t-online.de

Hannover, den 19. 12. 2008

gez. Jonck (Jonck)

Entwurf: 20.04.2006
Geändert: 24.05.2006, 24.04.2008, 26.05.2008



**STADT NEUSTADT A. RBGE.
STADTTEIL WULFELADE
REGION HANNOVER
BEBAUUNGSPLAN NR. 432 „IM DORFE“
und örtliche Bauvorschrift
M. 1 : 1000**

Entwurf: 20.04.2006 Geändert: 24.05.2006, 24.04.2008, 26.05.2008