

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2008 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. geltenden Fassung, des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 28.10.2008 (Nds. GVBl I) S. 473 in der z. Zt. geltenden Fassung und aufgrund der §§ 56 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) vom 10.10.2003 (Nds. GVBl S. 89) in der z. Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 510 "Alte Feldmühle", 1. BA, bestehend aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften, der Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2008

L.S.

gez. Kugel
Bürgermeister i. V.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.01.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 510 "Alte Feldmühle", 1. BA, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 11.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2008

L.S.

gez. Kugel
Bürgermeister i. V.

Vervielfältigungsvermerk

Planunterlage: Az.: A-4484-2005
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000
Gemarkung: Hagen Flur: 1 und 2

Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003) geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover zulässig. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 13.10.2008). 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.

Hannover, den 15.10.2008

L.S.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Hannover
GLL Hannover
gez. Beermann

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8095-0.

Stadthagen, den 14.10.2008

L.S.

gez. Lohaus
Kirchner i.V.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 31.03.2008 dem Entwurf 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 wurde am 09.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, der Örtlichen Bauvorschriften und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 18.04.2008 bis 19.05.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2008

L.S.

gez. Kugel
Bürgermeister i. V.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan 510 "Alte Feldmühle", 1. BA, in seiner Sitzung am 04.09.2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an dieser Beschlusfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2008

L.S.

gez. Kugel
Bürgermeister i. V.

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2008 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 41 erfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 510 "Alte Feldmühle", 1. BA, ist damit am 23.10.2008 rechtskräftig geworden.

Neustadt a. Rbge., den 27.10.2008

L.S.

gez. Jacobs
Bürgermeister i. V.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 510 "Alte Feldmühle", 1. BA, sind gemäß § 215 BauGB innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 20.10.2008

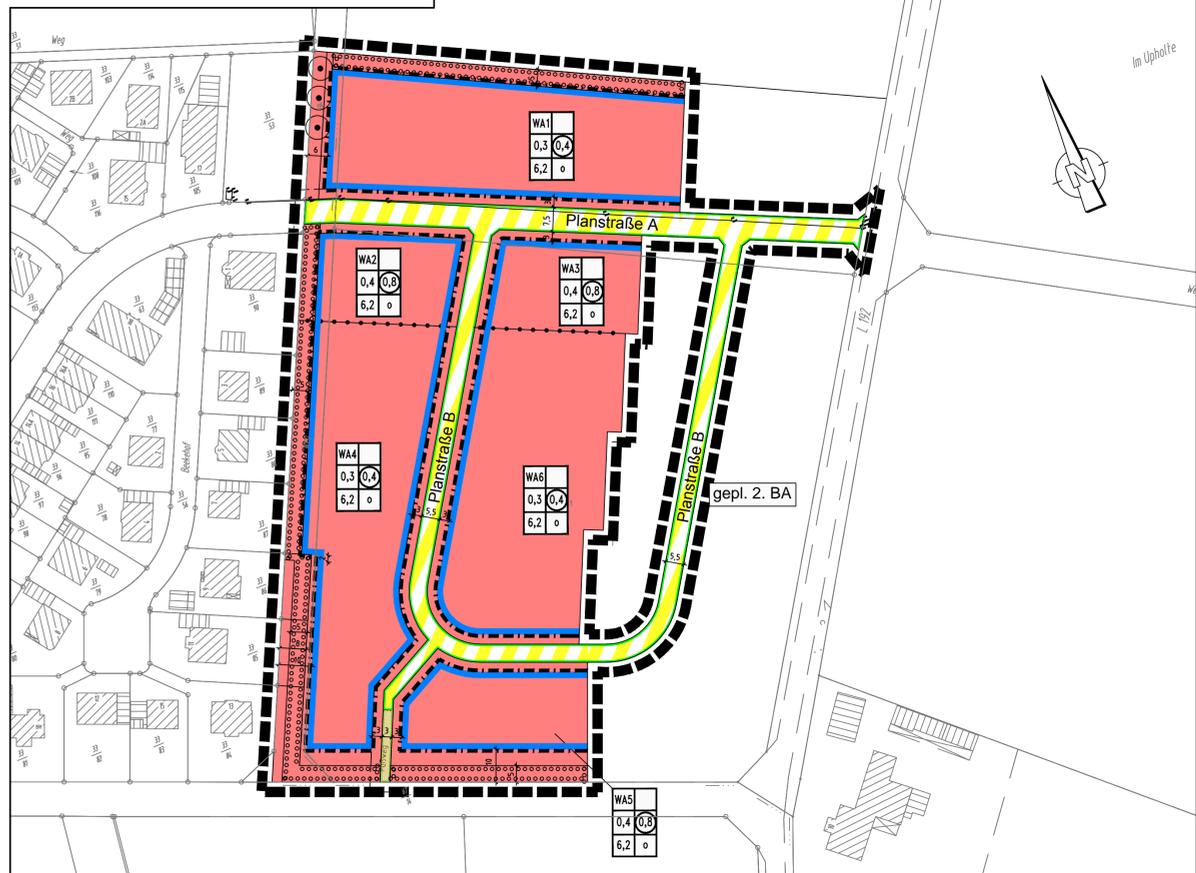
L.S.

gez. Jacobs
Bürgermeister

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 z. Zt. geltenden Fassung.

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

PLANZEICHNUNG M. 1:1000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB)

1 Art und Mass der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 und § 19 BauNVO)

1.1 Nutzungen im WA Gebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

2 Größe der Baugrundstücke

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Grundstücke für Einzelhäuser beträgt 400m², die der Grundstücke für Doppelhäuser 250m².

3 Bauweisen, Baugrenzen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB u. gem. § 14, § 23 BauNVO und 7 b NBauO)

3.1 Gebäudeteile

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 7 NBauO zulässig.

3.2 Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Kleingärten und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Öffentliche Stellplätze

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße A und B) ist je 3 Baugrundstücke 1 Parkplatz herzustellen.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Doppelhäuser

Innerhalb von Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

6 Massnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Versicherung auf privaten Grundstücken

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 57, 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 bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Anzupflanzende Bäume und Sträucher auf privaten Grundstücken

Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen ist je Grundstück ein standortheimischer klein- bis mittelkroniger Baum 2. Ordnung zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 7.4).

Innerhalb der § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sind zusätzlich je 2,25 m² standortheimische Sträucher (2xv, 60 - 100 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 7.4).

Bei Pflanzungen von Bäumen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungslösungen ist gemäß DVGW GW 125 ein Sicherheitsabstand von > 2,50m einzuhalten bzw. bei geringeren Abständen eine Leitungssicherung zu berücksichtigen.

7.2 Zeitliche Bindung der Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Die Anpflanzungen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind binnen 2 Jahren nach Baubeginn der auf dem Grundstück errichteten Gebäude durchzuführen.

7.3 Externe Kompensationsmassnahme

Zur Kompensation des Eingriffes erfolgt in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 36 (Flächengröße 11.272m²) eine ökologische Waldsanierung.

7.4 Auswahl anzupflanzender Gehölzarten

Artname (lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung	(lat. Bezeichnung)	Deutsche Bezeichnung
Großkronige Bäume		Kleinkronige Bäume / Sträucher	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartiegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus laevigata agg	Zweiggriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel	Cytisus scoparius	Besenginster
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen
Quercus petraea	Traubeneiche	Hedera helix	Efeu
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ilex aquifolium	Stechpalme
Salix alba	Silberweide	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Salix fragilis	Bruchweide	Malus sylvestris	Wildapfel
Tilia cordata	Winter-Linde	Prunus spinosa	Schlehe
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Pyrus pyrastr	Wild-Birne
Ulmus minor	Feldulme	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
		Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
		Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
		Ribes uva-crispa	Stachelbeere
		Rosa canina	Hundsrose
		Rubus fruticosus	Brombeere
		Rubus idaeus	Himbeere
		Salix aurita	Ohrenweide
		Salix caprea	Sal-Weide
		Salix cinerea	Grauweide
		Salix viminalis	Korbweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Mittelkronige Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn		
Alnus glutinosa	Schwarzlele		
Betula pendula	Sandbirke		
Malus sylvestris	Wildapfel		
Pyrus pyrastr	Wildbirne		
Sorbus aucuparia	Eberesche		
Sorbus aria	Kleine Mehlbeere		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und § 19 BauNVO)

	allgemeines Wohngebiet		Nutzungsart
			GRZ, GFZ
			FH (Höhe der Traufkante), max., Bauweise

2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baugrenze		offene Bauweise
--	-----------	--	-----------------

3. VERKEHRSFLÄCHEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenbegrenzungslinie		Fußweg, öffentlich
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich verkehrsberuhigt		

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
	Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 NBauO)

1 Bauliche Anlagen

1.1 Dächer

1.1.1 Dachformen, Dacheindeckungen, Dachfarben
a) Auf den Hauptgebäudekörpern sind nur Dächer mit einer Neigung von 30° - 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen für erneuerbare Energien (Solaranlagen), Grasdächer und Wintergärten.
b) Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur rote bis rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachpappen aus Ton oder Beton im Rahmen des aufgeführten RAL-Farbregisters zulässig:

- Rot bis rotbraun: RAL 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmintrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot)
- Braun: RAL 8003 (lehm Braun), 8004 (kupferbraun, 8007 (reihbraun), 8008 (olivbraun), 8015 (kastanienbraun), 8023 (orangebraun)
- Anthrazit: RAL 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau), 7024 (graphitgrau).

c) Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur Dachpappen ohne Glasanteile im Material (= nicht glänzend) zulässig.

d) Von den Festsetzungen der Dacheindeckung ausgenommen sind Solaranlagen, Grasdächer und Wintergärten.

1.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Eine Traufhöhe von 6,20m darf nicht überschritten werden. Die Traufhöhe ist die äußerste Schnittlinie zwischen Außenhaut und Dachhaut. Maßgeblicher Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser gestalterischen Festsetzungen verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu € 500.000,- geahndet werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes (Wasserwerk Hagen). Die Schutzgebietsordnung ist zu beachten.

Archäologische Funde

In dem Baugebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. mind. 2 Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale zu erwarten sind, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 510 "Alte Feldmühle" 1. BA - Stadtteil Hagen mit örtlichen Bauvorschriften

Übersicht M. 1:25000



ABSCHRIFT

