

VERFAHRENSVERMERKE DES BEBAUUNGSPLANES

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und § 58 der Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 510 "Alte Feldmühle, 2. Bauabschnitt", bestehend aus der Planzeichnung, den nachstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 30. März 2012

L. S. (Siegel) gez. Sternbeck
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

Neustadt a. Rbge., den 30. März 2012

L. S. (Siegel) gez. Sternbeck
Bürgermeister

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesbehörde für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hannover

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen. (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 01.01.2011). 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.

Neustadt, den 29.03.2012

ObVI Beratende Ingenieure
Rehbein, Hermes, Ansoerge

L. S. (Siegel) gez. Hermes
Hermes

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 510 "Alte Feldmühle - 2. BA" wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen, Tel.: 05721/8995-0.

Stadthagen, den 26.03.2012

L. S. (Siegel) gez. Kirchner
Kirchner

Auslegungsbeschluss

Der VA der Stadt hat in seiner Sitzung am 21.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 510 "Alte Feldmühle - 2. BA" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 08.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben vom 18.04.2011 bis 18.05.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 30. März 2012

L. S. (Siegel) gez. Sternbeck
Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung

Der VA der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 26.09.2011 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss ist am 30.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben erneut vom 17.10.2011 bis einschl. 01.11.2011 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 30. März 2012

L. S. (Siegel) gez. Sternbeck
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung aller Stellungnahmen den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 02.02.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) haben an dieser Beschlussfassung teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 30. März 2012

L. S. (Siegel) gez. Sternbeck
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 510 "Alte Feldmühle - 2. BA" wird hiermit ausgefertigt. Der Inhalt des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 02.02.2012 überein.

Neustadt a. Rbge., den 30. März 2012

L. S. (Siegel) gez. Sternbeck
Bürgermeister

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Verkündung der Satzung am 12.04.2012 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover erfolgt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 510 "Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt" ist damit am 12.04.2012 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 16. April 2012

L. S. (Siegel) gez. Dr. Weusthoff
Bürgermeister
im Auftrag

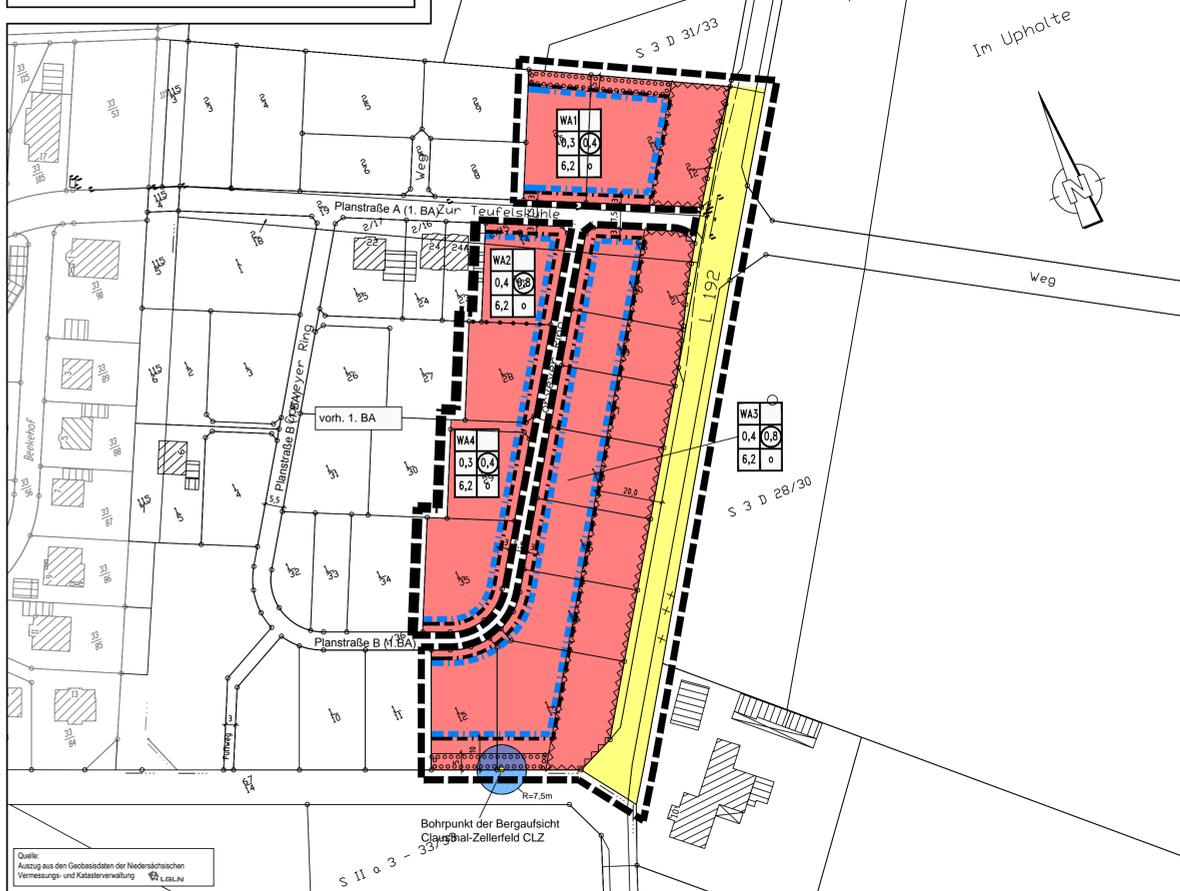
VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Bürgermeister
im Auftrag

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, und WA 4 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 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Doppelhäuser

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

5 Massnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Versickerung 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 NWVG bei der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6 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)

6.1 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. 6.4).

Innerhalb der § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sind zusätzlich je 2,25 m² Fläche 2 standortheimische Sträucher (2xv, 60 - 100 cm) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Auswahl der Gehölzarten siehe Nr. 6.4).

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

6.2 Zeitliche Bindung der Massnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 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.

6.3 Externe Kompensationsmassnahme

Zur Kompensation des Eingriffes erfolgt in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 23 (Flächengröße 6.359m²) eine ökologische Waldsanierung.

6.4 Auswahl anzupflanzender Gehölzarten

Artnamen (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 Hartriegel
Fraxinus excelsior	Esche	Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata agg	Zweigiffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel	Cytisus scoparius	Besenginster
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
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 pyrastris	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	Öhrchenweide
		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	Schwarzerie		
Betula pendula	Sandbirke		
Malus sylvestris	Wildapfel		
Pyrus pyrastris	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
TH (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)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

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

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, i. V. m. § 24 NStrG)
- nachrichtlich: Landesstraße L 192 (Fahrbahnrand)
- Bohrpunkt des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)

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 (karmirotn), 3013 (tomatenrot), 3016 (koralenrot)
- Braun: RAL 8003 (lehm Braun), 8004 (kupfer Braun), 8007 (reh Braun), 8008 (oliv Braun), 8015 (kastanien Braun), 8023 (orange Braun)
- 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bauverbotszone
Entlang der Landesstraße L 192 besteht gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz eine Bauverbotszone. Längs der Landesstraße dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen.

Wasserschutzgebiet

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

Archäologische Funde

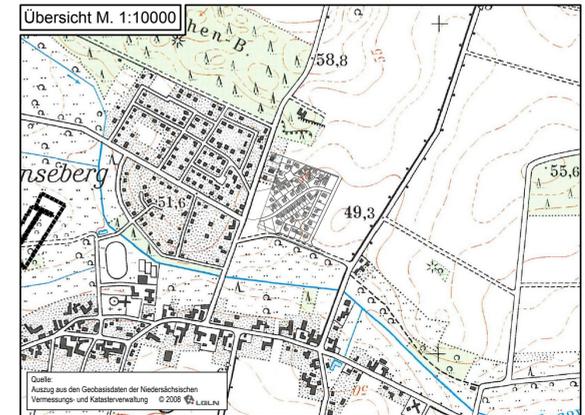
In dem Baugrundstück ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. mind. 2 Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau.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

Bohrpunkt der LBEG

An der Grenze von Flurstück 1/13 zu 1/12 liegt innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche eine Bohrung der Bergaufsicht Clausthal-Zellerfeld. Die genauen Koordinaten sind: RW 3529710 und HW 5827290. Das Gebiet in einem Radius von 7,50m um den Bohransatzpunkt ist von Bebauung freizuhalten.

Stadt Neustadt a. Rbge. Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 510 "Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt" - Stadtteil Hagen mit örtlichen Bauvorschriften



ABSCHRIFT

