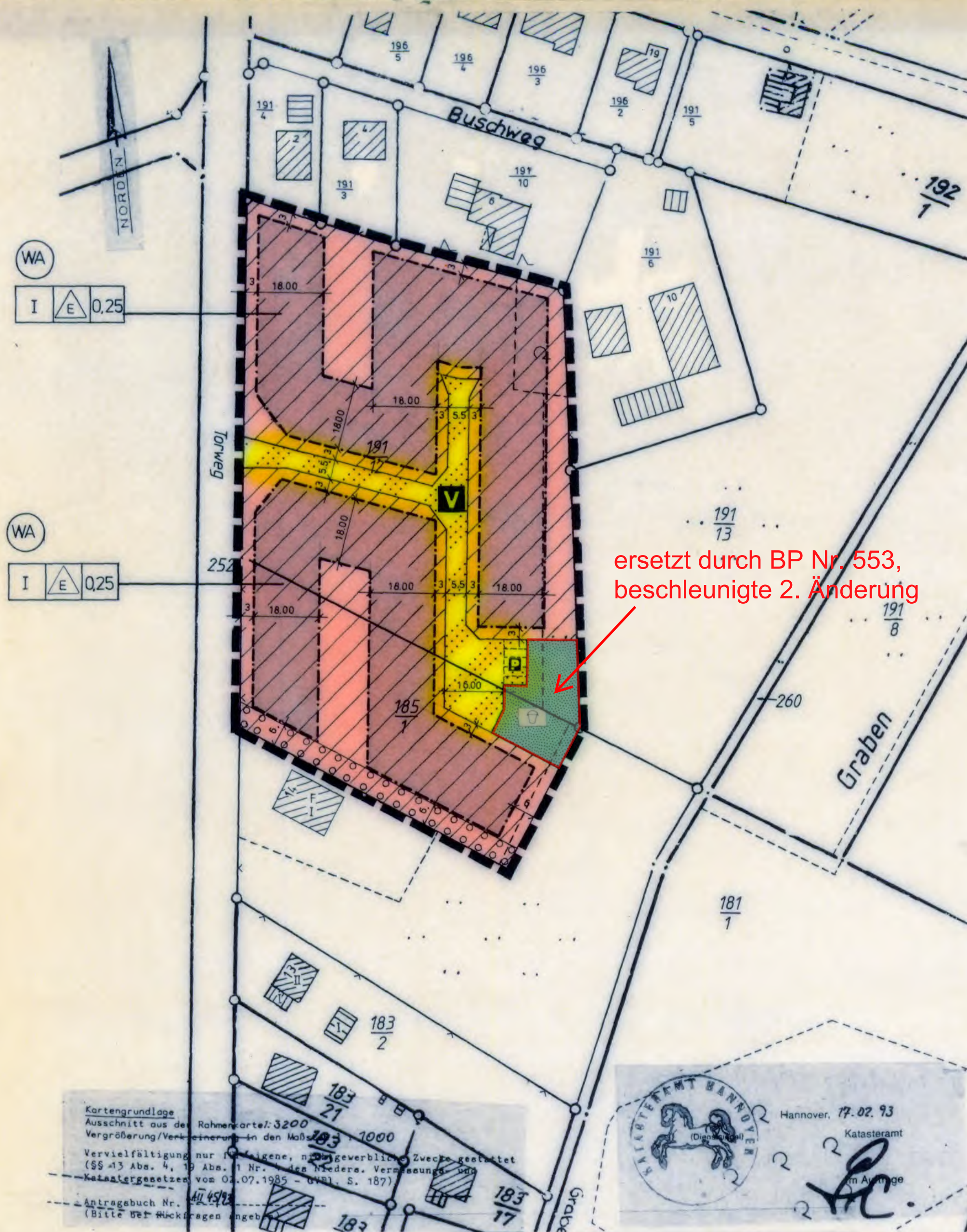




GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Geltungsbereich**
- Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 553 "Torweg" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke.
- § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer**
- (1) Als Dachform sind nur Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer oder gegenläufige Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muß mindestens 2,00 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit schrägen, ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.
 - (2) Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
 - (3) Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
 - (4) Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:
 - a) Garagen
 - b) Nebenanlagen im Bauwuch
 - c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs
 - d) Windfangbauten
 - e) Carports
 - f) Trafostationen
 - (5) An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
 - (6) An den eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Traufhöhe von max. 4,20 m, bezogen auf die nächstgelegene angrenzende Straßenoberkante, zulässig.
- Die Traufhöhe gibt die Höhe zwischen der unteren Schnittlinie der Dachhaut mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an.
- (7) Der Einbau von Anlagen der Solarenergieversorgung ist in Dächern zulässig.
- § 3 Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen**
- Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur Hecken, Mauern oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeller aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zugelassen. Die Verwendung von Natursteinen ist ebenfalls zulässig.
- § 4 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Bauwerksverfasser oder Unternehmer Einfriedungen mit anderen Materialien, als in § 3 zugelassen, errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farbansforderungen des § 3 entsprechen.

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
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,25 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u.23 BauNVO)
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 u.25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen §1)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**
- Zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Ringrünung des Baugebietes ist zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 6 m Breite gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauNVO festzusetzen, in dem standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

(* = Verwaltungsausschuß)

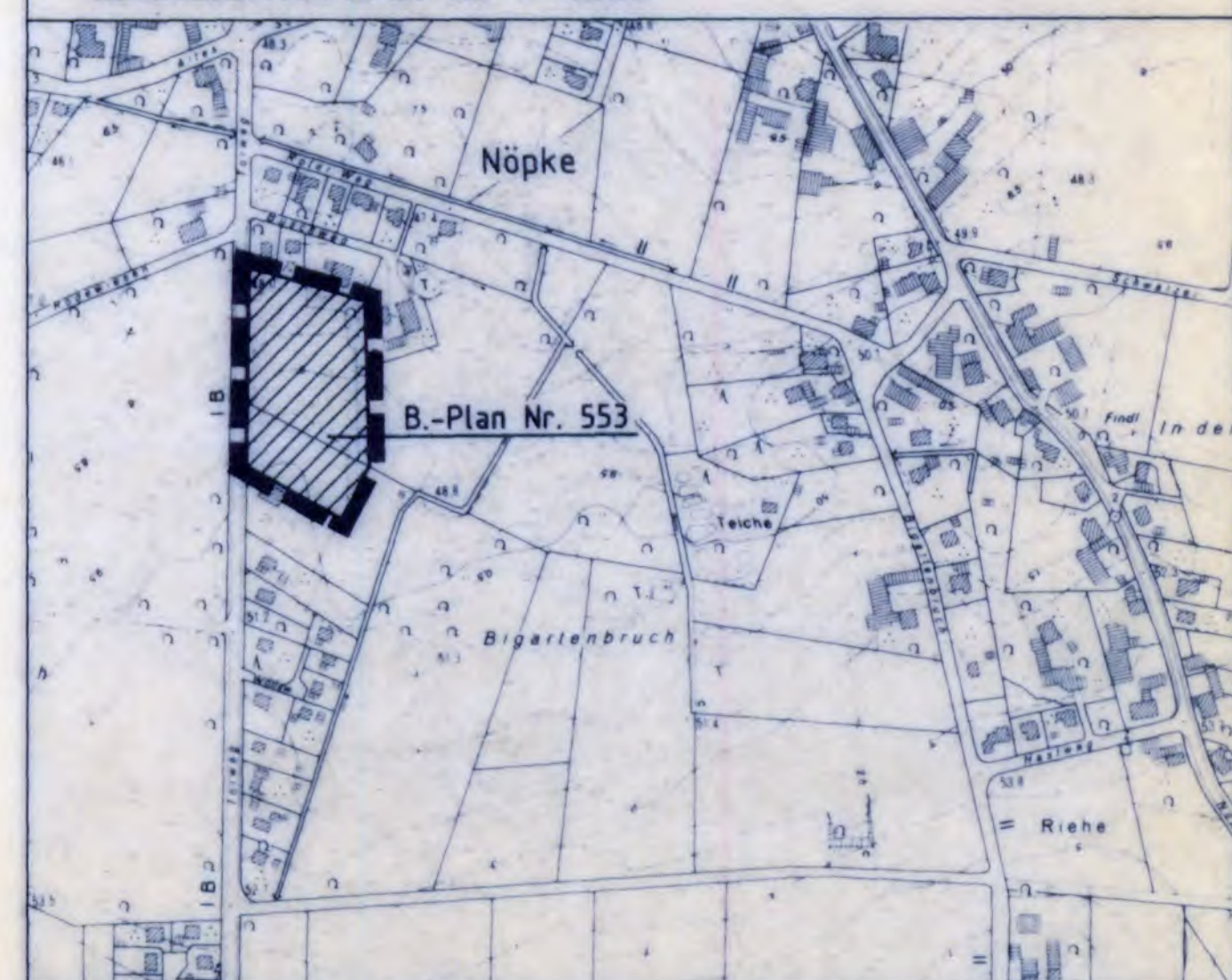
Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.93... die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 553... und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 02.04.93... ortsüblich bekannt gemacht. Neustadt a. Rbge., den 20.12.94 gez. HÄSELER Stadtdirektor	Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4. Neustadt a. Rbge., den 01.03.93 gez. KNIEREM Planverfasser	Präambel 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 6.6.1986 (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 Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 553... bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen. Neustadt a. Rbge., den 20.12.94 gez. DREYER Ratsvorsitzender	gez. HÄSELER Stadtdirektor
Vervielfältigungsvermerke: Kartengrundlage: Flurkarte... Flur... Vergrößerung 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. Neustadt a. Rbge., den 02.02.95 gez. REHBEIN Öffentlich bestellter Vermessungsm.	Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.08.93... dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.09.93... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 14.09.93... bis 15.10.93... gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Neustadt a. Rbge., den 20.12.94 gez. HÄSELER Stadtdirektor	Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am... dem geänderten Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung 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. Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor	Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.94... als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Neustadt a. Rbge., den 20.12.94 gez. HÄSELER Stadtdirektor
Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung 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. Landkreis Hannover Der Oberkreisdirektor im Auftrage	Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (Az. ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am... beigefügt. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom... bis... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am... ortsüblich bekannt gemacht. Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor	Die Bekanntmachung der Durchführung der Anzeigeverfahren ist gemäß §12 BauGB am 05.01.95... im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 1... erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 05.01.95... rechtsverbindlich geworden. Neustadt a. Rbge., den 12.01.95 gez. BUSSE Stadtdirektor	Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden. Neustadt a. Rbge., den ... Stadtdirektor

Nachrichtlicher Hinweis

Das im NO angrenzende Grundstück Buschweg 10 ist mit seinen Gebäuden als Gruppe baulicher Anlagen gem. § 3.3 NdschG ausgewiesen. Eine Bebauung der westlich angrenzenden Grundstücke (1 Bautiefe bis zur Planstraße) ist gem. § 8 NdschG genehmigungspflichtig.

STADT NEUSTADT A. RBGE. STADTTEIL NÖPKE BEBAUUNGSPLAN NR. 553 "TORWEG" M. 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Gezeichnet: Herrmann 1.3.93 Geändert: Her.3.6.93 Her. 14.06.93