

Präambel und Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung im Stadtteil Dudensen, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift als Sitzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 04.12.2018

gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

L.S.

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500, Region Hannover
Stadt Neustadt a. Rbge., Flur 3, Gemarkung Dudensen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover, 2009.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (auf dem Stand vom 20.11.2009). 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 a. Rbge., 21.11.2018

gez. Hermes
Der Bürgermeister

L.S.

Vermessungsbüro ObVI

Hermes & Ansoerge

Windmühlenstraße 15, 31535 Neustadt a. Rbge.,
Tel. 05032 - 95100

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung
Lister Meile 21 - 30161 Hannover, Tel. (0511) 14391 - Fax. (0511) 15338
harald.meyer@stadtlandschaft.de

Hannover, 28.07.2017 / 30.01.2018

gez. Dr. Meyer

Dr.-Ing. Harald Meyer,
Architekt + Stadtplaner

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 31.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 02.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., 04.12.2018

gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

L.S.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen / angrenzenden Eigentümer gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntgabe vom 12.12.2011 bis 27.12.2011 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.12.2011 zum Vorbringen von Anregungen mit Fristsetzung bis zum 03.01.2012 aufgefordert.

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.01.2017 in der für Neustadt a. Rbge. zuständigen Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 09.02.2017 bis einschließlich 09.03.2017 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2017 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 09.03.2017 aufgefordert.

Neustadt a. Rbge., 04.12.2018

gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

L.S.

Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2018 in der für Neustadt a. Rbge. zuständigen Leine-Zeitung ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung haben vom 16.08.2018 bis einschließlich 30.08.2018 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.08.2018 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 06.09.2018 aufgefordert.

Neustadt a. Rbge., 04.12.2018

gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.06.2018 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., 04.12.2018

gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

L.S.

Inkrafttreten

Durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der für Neustadt a. Rbge. zuständigen Hannoverschen Allgemeinen - Leine-Zeitung am 11.12.2018 ist dieser Bebauungsplan Nr. 580 "Alte Wehme", 2. Änderung im Stadtteil Dudensen rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., 11.12.2018

gez. A. Plein
Der Bürgermeister

L.S.

i.A.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften / Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr seit Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung gegenüber der Stadt Neustadt a. Rbge. unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge.,

i.A.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 10.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017, BGBl. I Nr. 25 S. 1057 ff.).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-Verordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.10.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) 2012 in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S.46) sowie

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 01. November 2011 in der Fassung vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48).

Textliche Festsetzungen

§ 1: Ausschluss von Nutzungen

Die gemäß § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

§ 2: Gebäudehöhe:

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,20 m. Maßgeblich für das Höhenmaß ist der Schnittpunkt der äußeren Begrenzung der Außenwand mit der äußeren Begrenzung der Dachhaut (Gebäudehüllflächen). Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die südwestlich an das Plangebiet angrenzende fertig ausgebauten Straßenverkehrsfläche „Alte Wehme“.

§ 3: Aufschüttungen:

Aufschüttungen sind nur innerhalb des als WA-Gebiet festgesetzten Bereichs zulässig, maximal bis zur Höhe der südlich an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Zuge der „Alte Wehme“.

§ 4: Oberflächenentwässerung:

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.

§ 5: Erhalt Grünland:

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland“ ist außer dem Erhalt des Grünlandes sowie dem Erhalt bzw. der Neuanlage und Pflege von Obstbäumen keine andere gärtnerische Nutzung zugelassen.

§ 6: Gehölzstreifen:

Innerhalb des festgesetzten 3 m breiten Gehölzstreifens sind standortheimische Gehölzarten gemäß der nachfolgenden Liste zu verwenden:

a) als Bäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildbirne (*Pyrus pyrastrer*), Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, STU mind. 10-12 cm

b) als Sträucher: Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Qualität: 1 x verpflanzte Sträucher, Höhe bis 150 cm.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

§ 1 Geltungsbereich

Die nachfolgende Örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 580 „Alte Wehme“, 2. Änderung.

§ 2: Dächer

1. Als Dachformen 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 1,50 m betragen. Fledermausgauben und Gauben mit ovalen bis runden Wangen sind nicht zulässig.

2. Die Dachneigung darf bei Wohn- und sonstigen Gebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen. An die Dachformen und -eindeckungen von Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.

3. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen aus Ton oder Beton in roter bis rotbrauner Farbe im Rahmen der im RAL-Farbregister 840_HR für Farben mit matten Oberflächen mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben zulässig.

4. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Nr. 2 auch Flachdächer zulässig: Garagen, Nebenanlagen im Bauwisch, untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwischs, Windfangbauten, Carports und Trafostationen.

5. Der Einbau von Anlagen der Solarenergienutzung ist in Dächern zulässig.

§ 3: Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Straße hin nur Hecken, Mauern oder vertikal gegliederte Holzzäune mit oder ohne Sockel und Mauerpfeiler aus roten bis rotbraunen Mauerziegeln im Rahmen der im RAL-Farbenregister 840_HR für Farben mit matten Oberflächen 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, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer im Geltungsbereich dieser Bauvorschrift Materialien und Farben verwendet, die nicht den in den §§ 2 und 3 festgelegten Anforderungen entsprechen.

Hinweis

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), sind diese gemäß § 14 (1) Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt a. Rbge.) unverzüglich gemeldet werden.



Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover
Stadtteil Dudensen

Bebauungsplan Nr. 580
"Alte Wehme", 2. Änderung
mit Örtlicher Bauvorschrift
Verfahren nach § 13a BauGB

Planzeichen gem. PlanZV 90

Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA I → Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 → Grundflächenzahl GRZ
TH_{max} = 4,2 m → offene Bauweise
E/D → Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Festsetzung der Traufhöhe als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksfläche
Stellung baulicher Anlagen (Firstrichtung)
Baugrenze mit Bestimmungslinie

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
private Grünfläche, Zweckbestimmung: "Grünland"

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

nachrichtlich: Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Hofweide"

nachrichtlich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes 580, ursprüngliche Fassung und 1. Änderung

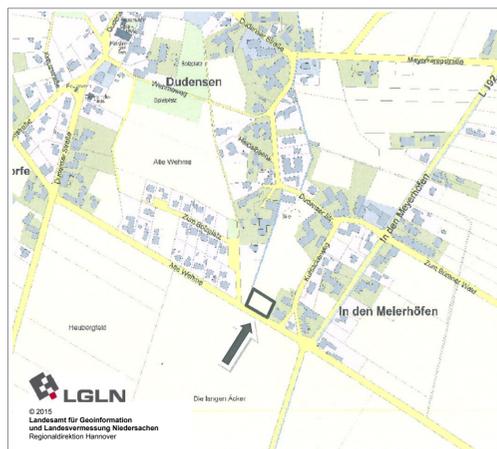
Redaktioneller Hinweis

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN teilt mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, der Fachdienst Recht und Ordnung der Stadt Neustadt a. Rbge. oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.



Stadt Neustadt a. Rbge.
Region Hannover
Stadtteil Dudensen

Bebauungsplan Nr. 580
"Alte Wehme", 2. Änderung
mit Örtlicher Bauvorschrift
Verfahren nach § 13a BauGB



Übersichtsplan: Lage des Plangebiets
Kartengrundlage: Stadt Neustadt a. Rbge., ohne Maßstab

Planverfasser: Stadtlandschaft

Planungsgruppe für Architektur, Städtebau
und Landschaftsplanung
Lister Meile 21 - 30161 Hannover
Tel. (0511) 14391 Fax. (0511) 15338
email@stadtlandschaft.de

