



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB, § 16 BauNVO)
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,3 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 u.23 BauNVO)
 ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 --- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Öffentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 u.14 BauGB)
 Fläche für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche
 Verkehrsgrün
 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)
 Hofweide Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Hofweide" (siehe textl. Festsetzung §1)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzung §1)
 Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 F höchst. Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke
 700 qm
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe textl. Festsetzung § 2)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- § 1 Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Zum Erhalt der natürlichen Eigenart der Landschaft und zur Eingrünung des Baugebietes ist zur freien Landschaft hin ein Pflanzstreifen von 5m Breite gem. § 9 (1) Ziffer 25a festgesetzt, in dem standortheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Hofweide" sind abgängige Obstbäume durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- § 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Gehrecht für die Allgemeinheit, ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

HINWEIS

In der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich Baudenkmäler gemäß § 3 (2) NDSchG:

- a - Speicher, Dudenser Straße 9 -
- b - Hofanlage, Kühackerweg 5 -

gemäß § 8 NDSchG sind bauliche Anlagen in deren Umgebung so zu gestalten, daß das Erscheinungsbild der Baudenkmäler nicht beeinträchtigt wird.

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 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (* = Verwaltungsausschuß)

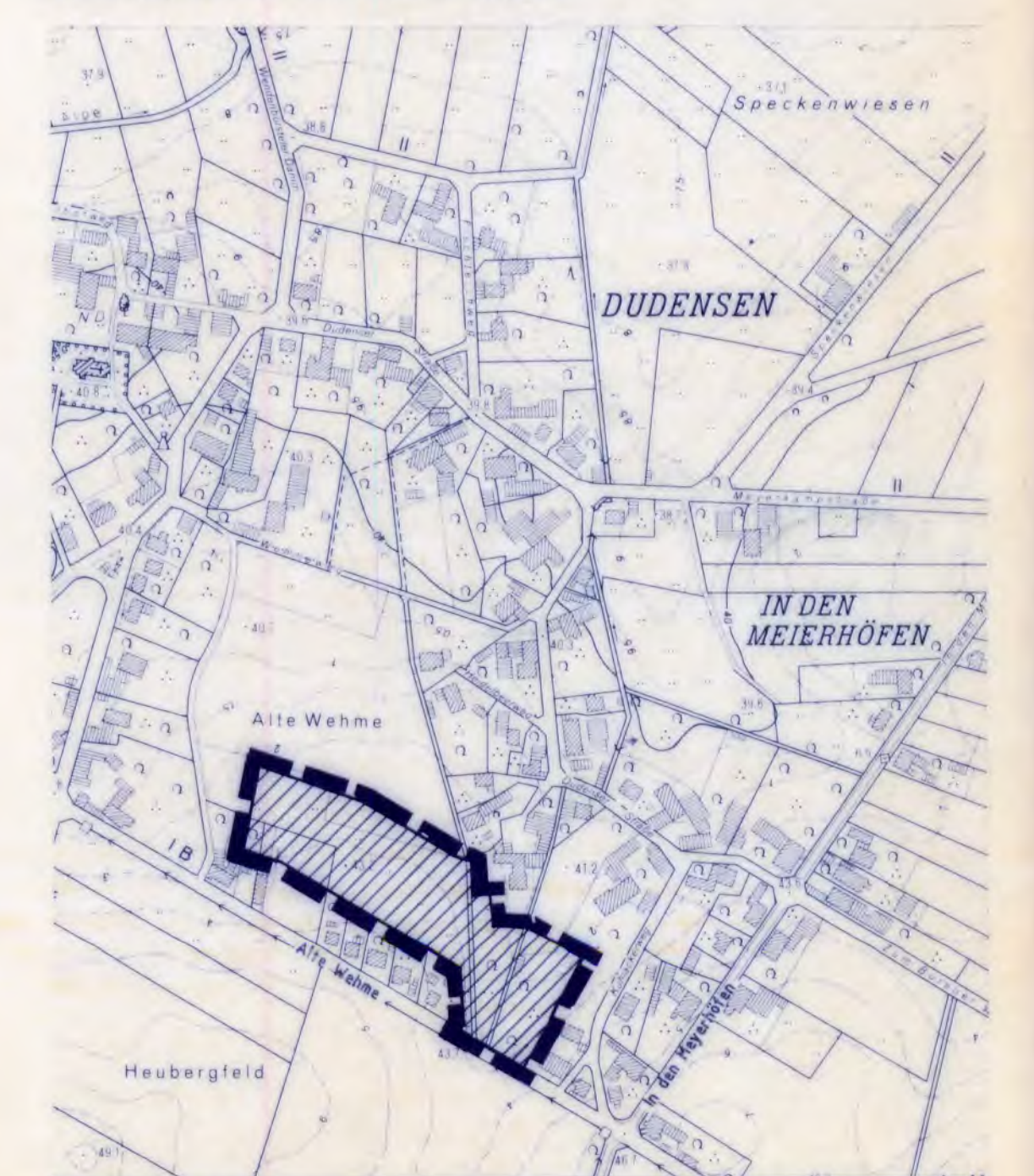
<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.03.93 die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 580 und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 02.04.93 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.09.95</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung wurden ausgearbeitet von dem Stadtplanungsamt der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 08.09.94</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Präambel</p> <p>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 Maßnahmenesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S.622) hat der Rat der Stadt Neustadt a.Rbge. diesen Bebauungsplan Nr. 580, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung als Satzung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.09.95</p> <p>gez. RONGE Ratsvorsitzender</p>	<p>Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Begründung und der Anregungen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 03.08.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.09.95</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>
<p>Vervielfältigungsvermerke: Kartengrundlage: Flurkarte Vergrößerung i. Mst. 1:1000 Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Stadt Neustadt a. Rbge., erteilt durch das Katasteramt Hannover am 14.03.95. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 8.94.). 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 25.08.1994</p> <p>Öffentlich bestellter Vermessungssing.</p>	<p>Der VA* der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.03.95 den 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 17.03.95 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung haben vom 27.03.95 bis 27.04.95 gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.09.95</p> <p>gez. HÄSELER Stadtdirektor</p>	<p>Der Rat 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.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 21.09.95</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens ist gemäß § 12 BauGB am 05.10.95 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover Nr. 40 erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind damit am 05.10.95 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den 10.10.95</p> <p>gez. KNIERIEM Stadtdirektor</p>
<p>Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 11 Abs.3 BauGB dem Landkreis Hannover am 05.10.95 angezeigt worden. Der Landkreis Hannover hat am 14.10.95 erklärt, daß er keine / teilweise die / Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht und daß diese durch Erfüllung von Maßgaben behebbar sind.</p> <p>Landkreis Hannover Der Oberkreisdirektor im Auftrage</p>	<p>Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom (AZ:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigefreien. Der Bebauungsplan und die Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung haben zuvor wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Neustadt a. Rbge., den</p> <p>Stadtdirektor</p>	<p>Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Einfriedungen mit anderen Materialien, als in § 3 zugelassen, errichtet oder Mauerziegel verwendet, die nicht den Farb- anforderungen des § 3 entsprechen.</p>

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Geltungsbereich
 Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 580 "Alte Wehme" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Dudensen.
- § 2 Gestaltungsanforderungen an Dächer
- 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.
 - Die Dachneigung darf bei Wohngebäuden nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad betragen.
 - 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.
 - 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
 - An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
 - 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 Dachkonstruktion mit der äußeren senkrechten Begrenzungslinie an der Traufseite von Gebäuden und der Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche an.
 - 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 Mauerpfiler 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

**STADT NEUSTADT A. RBGE.
 STADT TEIL DUDENSEN
 BEBAUUNGSPLAN NR. 580
 " ALTE WEHME " M. 1:1000**

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Gezeichnet: Herrmann 16.2.93 Geändert: 17.8.93 Grote / Her. 5.5.94/27.7.94 Mu
 Her. 2.3.95