

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Stadt Neustadt a. Rbge., Gemarkung Dudensen, Flur 3,
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08/2020).
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., den 01.03.2023

gez. Hermes Siegel
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Offent. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung
dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architekten, Hannover.

Hannover, im September 2022

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 25.11.2021 die Aufstellung des
Bebauungsplans Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der
Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.12.2021 in der Hanoverschen Allgemeinen
Zeitung "Leine-Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 03.12.2021 ortsüblich
bekannt gemacht. Sie erfolgt vom 13.12.2021 bis einschließlich 30.12.2021.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
erfolgte mit Schreiben vom 10.12.2021 mit einer Frist zur Äußerung bis zum 21.01.2022.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.06.2022 dem Entwurf des
Bebauungsplans Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung
dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2022 im Gemeinsamen Amtsblatt für die
Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift und die
Begründung dazu haben von Freitag, den 19.08.2022 bis einschließlich Montag, den 19.09.2022 gem. § 3
Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.08.2022 gem. § 4
Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan
Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung 02.02.2023 als Satzung
(§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem
Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf daher nach § 10 Abs. 2 des BauGB nicht der Genehmigung
der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 03.03.2023

Siegel
Der Bürgermeister
gez. D. Herbst
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.03.2023 im Gemeinsamen Amtsblatt für
die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr.
581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 16.03.2023 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 16.03.2023

Siegel
Der Bürgermeister
i. A.
gez. Kull

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 der 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 _____

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher
Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in
§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen maximal bis zu 50 vom Hundert überschritten
werden. Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen, weiteren
Überschreitung in geringfügigem Ausmaß sind nicht zulässig.

§ 2 Nebenanlagen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Anlegen von sogenannten „Schottergärten“ ist gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht
zulässig. Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „Dorfgebiet“ festgesetzten Flächen
sind die nicht bebauten Flächen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nicht für eine gem. § 19
Abs. 2 und 4 BauNVO zulässige Grundfläche erforderlich sind.

§ 3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit
hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) oder standortheimischen
Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu bepflanzen. Je angefangene
50 m² „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mindestens ein hochstämmiger
Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum der folgenden Arten zu pflanzen:

Wildobst:	Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis)
Äpfel:	Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch
Birne:	Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
Kirschen:	Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.
Pflaumen:	Böhler Frühzetschge, Hauszetschge, Mirabelle von Nancy.

Laubbäume

Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Echte Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Auf dem Flurstück 132/3 sind zusätzlich zu der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen
von Bäumen“ mindestens drei weitere Bäume entsprechend der Vorgaben in Abs. 1 zu
pflanzen.
3. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu
ersetzen.

§ 4

Private Grünfläche, Grünland und Dorfweide

Die mit der Zweckbestimmung „Grünland und Dorfweide“ festgesetzte private Grünfläche
dient als Grünland und für ortsübliche Festveranstaltungen der Dorfgemeinschaft von
Dudensen.

Zulässig sind eine Grünlandnutzung und ortsübliche Veranstaltungen (Schützenfest,
Dorffest) an maximal drei Wochenenden (Freitag bis Sonntag) im Jahr und nicht an mehr
als zwei aufeinander folgenden Wochenenden.

§ 5

Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten
Flächen sind bei der Errichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen zu mindestens
50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie
auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon
beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Anwendungsbereich

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für bauliche Anlagen innerhalb der als
„Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzten Flächen. Sie gelten
nicht für Garagen, Carports oder Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO,
Wintergärten, gläserne Fassadenvorbauten / -elemente, Terrassenüberdachungen sowie
bei Verwendung von Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente.

§ 2 Dächer

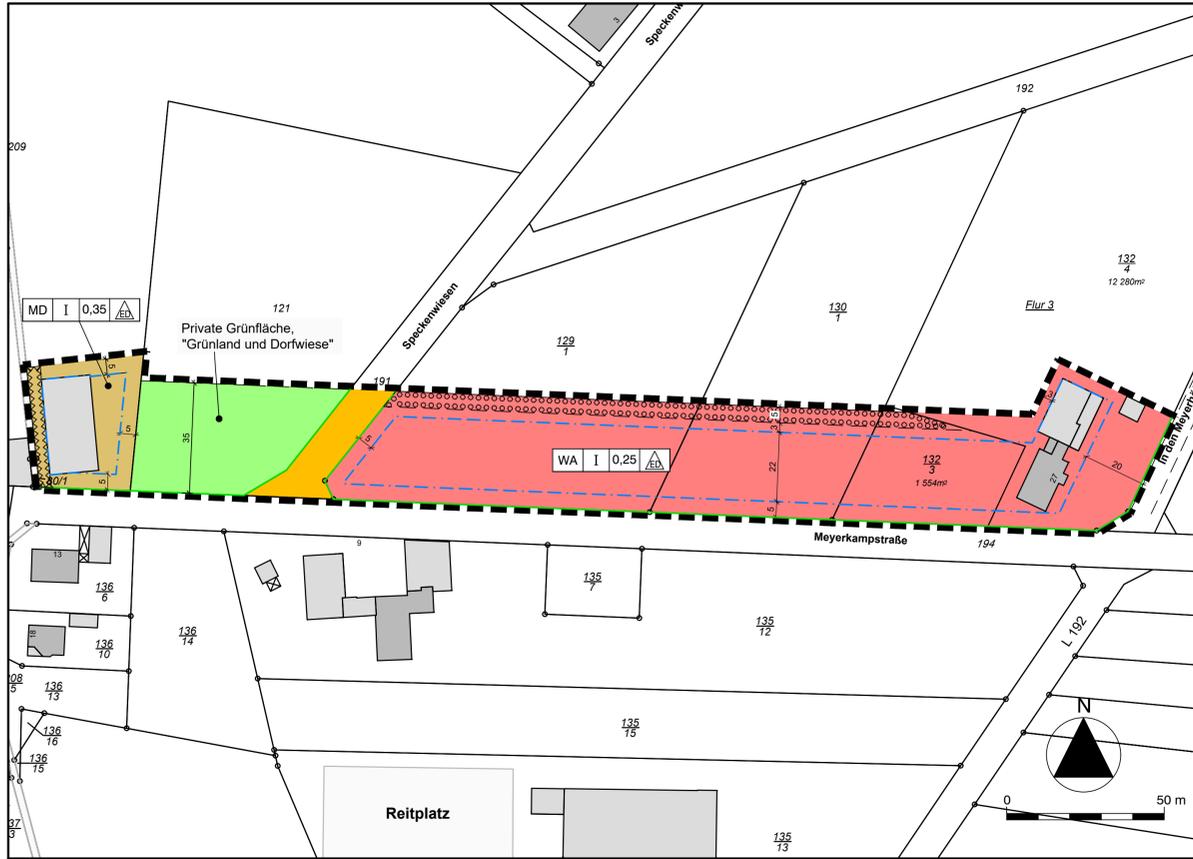
- Für die Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleichgeneigte Sattel- und Walm-
und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 48 Grad zulässig.
- Als Material für die Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden
Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischentöne zulässig:
rot bis braun RAL: 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009,
3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8011, 8012, 8014, 8015, 8016, 8017, 8019, 8022, 8023, 8028.

grau bis schwarz RAL: 7000, 7001, 7005, 7011, 7012, 7015, 7016, 7021, 7024,
7036, 7037, 7043, 7045, 7046, 9004, 9005, 9011, 9017.

§ 3 Einfriedigungen

Als Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind
nur zulässig:

- Findlings-, Natur- und Ziegelsteinmauern bis zu einer Höhe von 120 cm. Die
Ziegelsteinmauern in den Farben rot bis braunrot (RAL Farbtöne RAL Nr. 3000, 3002,
3003, 3011, 3013, 3016 sowie Zwischentöne).



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT - Fortsetzung -

(Rechtsgrundlage: § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

- Senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzaun) und Metallzäune (Stabgittermäntel ohne eingewebte
Sichtschutzstreifen) bis zu einer Höhe von 120 cm. Verbundwerkstoffe aus Holz und Kunststoff (z.B.
WPC -Wood-Plastic-Composites) sind nicht zulässig.
- Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen.

Die Höhenbegrenzung der Nr. 1 und 2 gilt nicht entlang der Straße „In den Meyerhöfen“ (L 192).

§ 4 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende
Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern.
Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das
Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 12 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder
Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 80 ff. NBauO keine
Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt
sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEISE

1. Externe Kompensation

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizites in Folge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird
auf einer 2.025 m² großen Teilfläche des Flurstücks 12, Flur 6, Gemarkung Dudensen, auf einer
bisherigen Ackerfläche eine Baum-Strauch-Hecke angelegt.

2. Archäologische Bodenfunde

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche
Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen
Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).
Vgl. die Ausführungen in der Begründung.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der
Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des
Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), auf Grund der §§ 10 und 58 des
Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010
(Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds.
GVBl. S. 588), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F.
vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom
22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen
Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift
bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der
nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 03.03.2023

Siegel
Der Bürgermeister
gez. D. Herbst
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen:

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE
(Bau nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE
DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom
18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) und
- das PLANUNGSSICHERSTELLUNGSGESETZ (PlanSIG) i.d.F. der Bekannt-
machung vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des
Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2234).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Dorfgebiet (MD) Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
private Grünfläche, Zweckbestimmung "Grünland und Dorfweide"
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Dudensen



Bebauungsplan Nr. 581 "Nördlich Meyerkampstraße" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im September 2022

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 66
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

pu Planungsguppe
Umwelt

Dipl.-Ing. Ingrid Peters
Sittstraße 12
30159 Hannover
Tel. 051151949785
i.peters@planungsguppe-umwelt.de