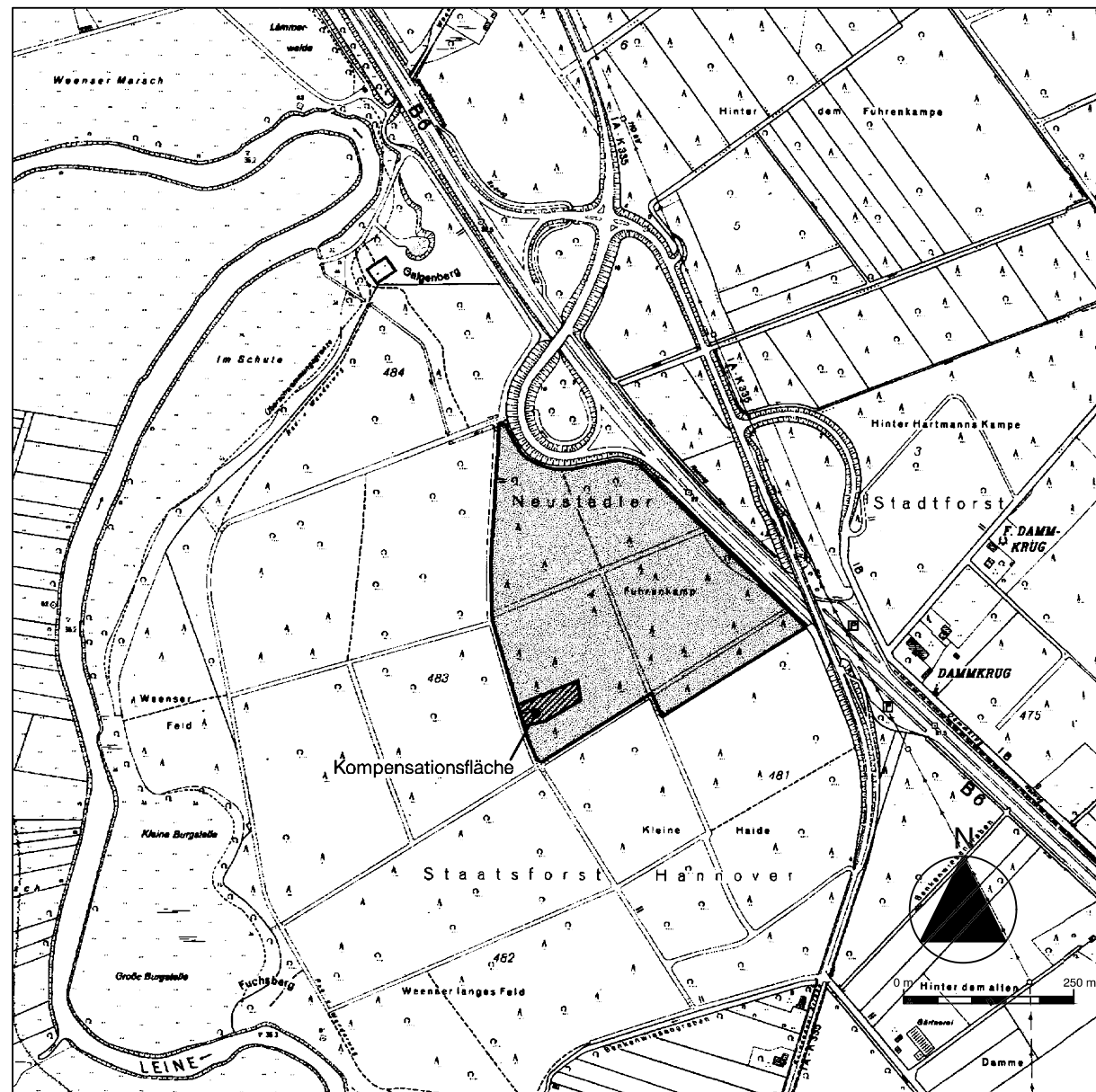


## Übersicht der Kompensationsfläche XIII (Abteilung 104) nach § 1a Abs. 3 BauGB in Waldbiotopen der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 31, Flurstück 10/4



### VERFAHRENSVERMERKE

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Amedorf, Flur 1

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.11.2001, Nds. GVBl. S. 701).

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.01.01). 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, Hannover, den 11.06.02

Siegel gez. Rohardt, ÖbVI

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Oktober 2001 gez. Geffers

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.03.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ 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 13.03.2002 durch Veröffentlichung in der Neustädter Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Donnerstag, den 21.03.2002 bis einschließlich Montag, den 22.04.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 06.06.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden nicht vorgebracht.

Neustadt a. Rbge., den 17.06.2002 Der Stadtdirektor

Siegel gez. Häseler

### Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 17.06.2002 Der Stadtdirektor

Siegel gez. Häseler

### Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.06.2002 im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.06.2002 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 21.06.2002 Der Stadtdirektor

Siegel i.A. gez. Spennes

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_ Der Stadtdirektor

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_ Der Stadtdirektor

### BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 608 „In den Riepen“ der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_ Der Stadtdirektor

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05.04.2002 (BGBl. I, S. 1250), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 20.11.2001 (Nds. GVBl. S. 701), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 608 „In den Riepen“ 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 17.06.2002

gez. Kirchmann gez. Häseler

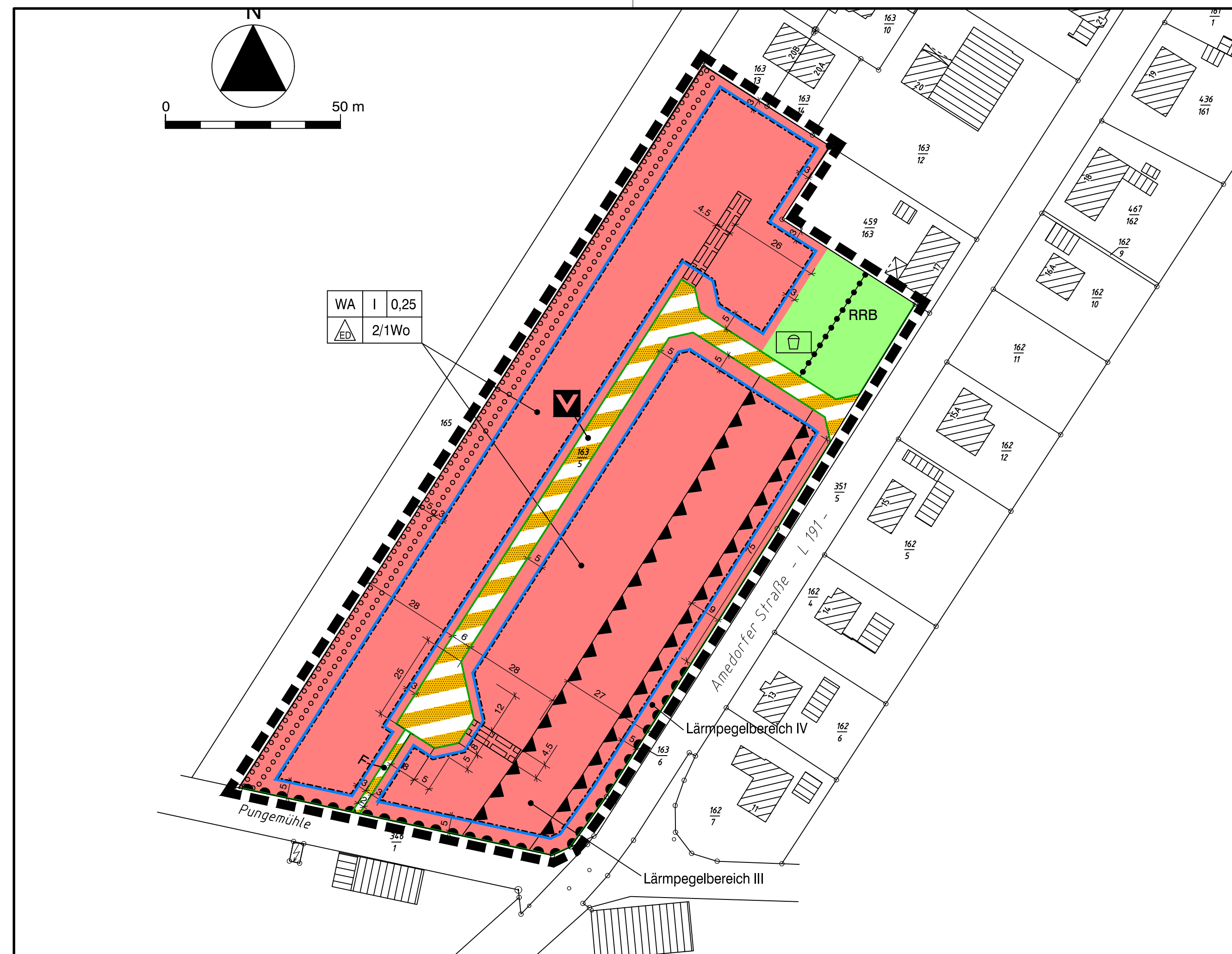
Bürgermeister Stadtdirektor

Siegel

### RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).



### Textliche Festsetzungen

#### § 1 Passiver Schallschutz

In dem festgesetzten Lärmpegelbereich IV, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A), und in dem festgesetzten Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A), gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 (Nds. Mbl. Nr. 8/1991, S. 259), sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diese Lärmpegelbereiche erfüllen.

Die Flächen die in einem Abstand von 27 m bis 66 m zum Ostrand des Plangebiets liegen, befinden sich im Lärmpegelbereich II, d.h. maßgeblicher Außenlärmpegel 56 bis 60 dB(A) (vgl. die Erläuterungen in der Begründung).

#### § 2 Garagen und Nebenanlagen

Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen Einfriedungen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausnahmen können bei Eckgrundstücken zugelassen werden.

#### § 3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern sowie hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.
2. Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

#### § 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen, die in der Planzeichnung als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt sind, sind mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der nur über diese Fläche erschlossenen Grundstücke und mit Leitungsrechten für Kanäle und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

### Örtliche Bauvorschrift

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

#### § 1 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

#### § 2 Dächer

1. Bei den Hauptdachflächen von Gebäuden sind nur gleich geneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche und Wintergärten. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegel oder Beton in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Nebenanlagen bis 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, Vordächer und Wintergärten sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachflächenfenstern und bei begrünten Dächern.
3. Abweichend von Absatz 1 können Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen werden, wenn sie intensiv oder extensiv begrünt werden.
4. Glasierte oder glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
5. Als Farbtöne rot bis rotbraun gelten nach RAL Farbenübersicht RAL-K7: 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 8004, 8012, 8015, 8023.

#### § 3 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 Versickerungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

#### § 4 Ordnungswidrigkeiten

1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 69 und 69 a NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA
- 2/1Wo In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einem Doppelhaus (sogenannte "Doppelhaushälfte") ist nur eine Wohnung zulässig

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

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

#### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Angabe der Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich F Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Grünflächen

- öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung
- Spielplatz RRB Regenrückhaltebecken

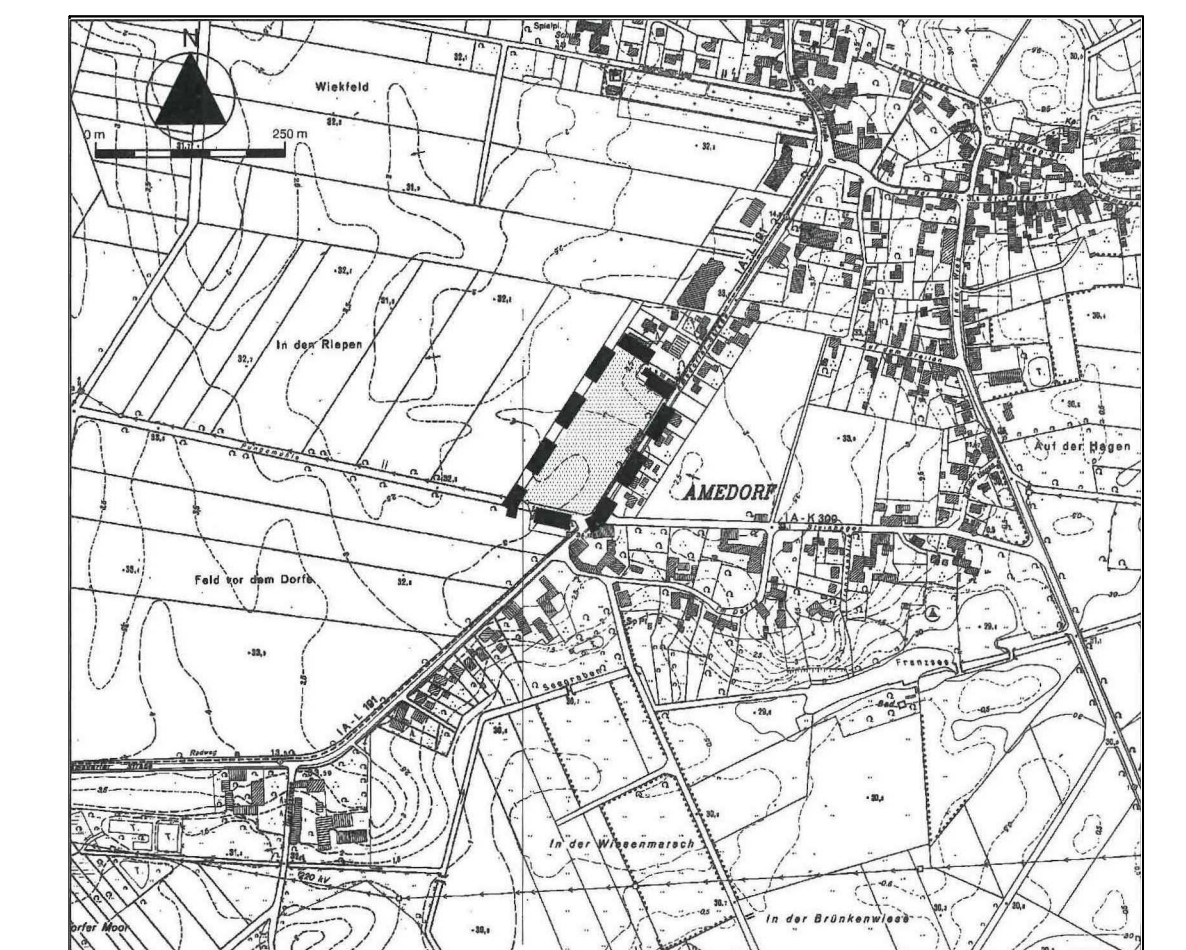
#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textl. Festsetzungen!
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes Vgl. § 1 der textl. Festsetzungen!
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Vgl. § 4 der textl. Festsetzungen!
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Amedorf

### Bebauungsplan Nr. 608 "In den Riepen" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift -  
Maßstab 1 : 1.000



Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
Tel (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 24 40  
Internet: www.geffers-planung.de  
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt  
**Eike Geffers**  
Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

in Zusammenarbeit mit:

Susanne Vogel  
Dipl.-Ing. Architektin  
Planungsbüro