

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen Bebauungsplan Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, der örtlichen Bauvorschrift, der Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.2007
gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" und der Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.2007
gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Konfektionierte Liegenschaftsgrafik eines Ausschnittes der Gemarkung Mandelsloh Flur 2 der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover Az.: A - 7922/2005 vom 2006.01.09. Die Verwertung der Kartengrundlage für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Strassen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.02.2007). 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 19.12.2007
gez. Hermes
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" wurde von dem Stadtplaner Heinrich Vultur, An der Junkernwiese 7, 30926 Seelze ausgearbeitet. Tel. 05137/3236; Fax. 05137/91371

Seelze, den 14.12.2007
gez. Vultur
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 27.08.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.609 "An der Mandelsloher Straße", der Begründung mit Umweltbericht und der örtlichen Bauvorschrift zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht und der örtlichen Bauvorschriften sowie wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen haben vom 11.09.2007 bis 11.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.2007
gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr.609 "An der Mandelsloher Straße", einschl. der örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB in seiner Sitzung am 06.12.2007 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 14.12.2007
gez. Sternbeck
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2008 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 2 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" und der örtlichen Bauvorschriften sind damit am 17.01.2008 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 23.01.2008
Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. H. Zerr

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ---:--
Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" sind Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes - nicht - geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ---:--
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (Teil B)

01.00 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

01.01 Nutzungsart

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO werden die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.

02.00 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In östlicher Verlängerung der festgesetzten Verkehrsfläche werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen.

03.00 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (s. Planzeichnung) sind die, in der nachstehenden Tabelle der DIN 4109 aufgeführten, resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten.

Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte nachts (Linie 45 dB(A) nachts in Richtung Mandelsloher Straße) ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumarten			
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche Räume	Ähnliches
I	bis 55	35	30	-	-
II	56 bis 60	35	30	30	30
III	61 bis 65	40	35	30	30
IV	66 bis 70	45	40	35	35
V	71 bis 75	50	45	40	40

Örtliche Bauvorschrift (Teil B)

(§§ 56, 97 und 98 NBauO)

01.00 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.609 "An der Mandelsloher Straße" in dem Stadtteil Mandelsloh der Stadt Neustadt a. Rbge.

02.00 Dächer

02.01 Dachneigung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als geneigte Dächer auszubilden. Die Dachneigung darf nicht weniger als 15° und nicht mehr als 48° betragen. Garagen, Carports gemäß § 12 BauNVO, untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

02.02 Dachfarben

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen ohne Glasanteile im Material (= nicht glänzend) in den Farbtönen rot, braun und grau (im Rahmen des aufgeführten RAL-Farbbestimmers) zulässig.

Als "rot" gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbestimmter RAL 840 HR eingegrenzt werden:
2000 bis 2012, 3000 bis 3011, 3013, 3016.

Als "braun" gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbestimmter RAL 840 HR eingegrenzt werden:
8002 bis 8008, 8011, 8012, 8015, 8023 bis 8025.

Als "grau" gelten die Farbtöne, die von den folgenden Farben laut Farbbestimmter RAL 840 HR eingegrenzt werden:
7015, 7016, 7023, 7026, 7030 - 7039, 7042, 7043

Begrünte Dächer sind zulässig.

Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren, Solarzellen und sonstige Energiedachkonstruktionen sind von den Festsetzungen zur Dachfarbe ausgenommen.

03.00 Versickerung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch technische Massnahmen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung eines Speichers oder Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

04.00 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

05.00 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift entspricht. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße (bis zu 500.000 €) geahndet werden.

Hinweise

1.) Baunutzungsverordnung

Maßgeblich ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 1990.01.23 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1993.04.22 (BGBl. I S. 466).

2.) Kompensationsflächen

Der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen findet in der Gemarkung Mandelsloh, Flur 4, auf dem Flurstück 71 statt. Das Flurstück ist 2.468 m² groß, derzeit Ackerfläche. Die Lagebezeichnung ist " Neues Land ". Es liegt im Westen der Ortslage Mandelsloh an der Kreuzung der Wirtschaftswege bei den beiden südlichen Windradstandorten. Die Maßnahmen sind durch Kompensationsvertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger gesichert.

3.) Sichtdreiecke

Im Bereich der neuen Zufahrt (private Verkehrsfläche) sind verkehrsgerechte Sichtdreiecke von sich behindernden Baulichkeiten oder Bewuchs frei zu halten. Die Schenkellänge beträgt 70 m in Fahrtrichtung L 191 und 3 m in Fahrtrichtung der privaten Verkehrsfläche. Die angegebenen 3 m werden vom Fahrbahnrand gemessen.

4.) Vorbeugender Brandschutz

Für Gebäude deren Eingang mehr als 50 m von der L 191 gelegen ist, ist gem. DIN 14090 die notwendige Bewegungsfläche für die Feuerwehr von 12 x 7 m auf dem zugehörigen Baugrundstück erforderlich. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.) Grundwasser

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet werden wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z. Bsp. Keller) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten. Weitere Aussagen zu Baugrund, Grundwasser und Versickerung sind dem Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik ELH vom 2007.07.06 zu entnehmen.

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)

01.00 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(s. auch textl. Festsetzungen)

02.00 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl -GRZ- (§ 16(2) Nr. 1 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16(2) Nr. 3 BauNVO)

03.00 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 22(2) BauNVO)

Baugrenze (23(3) BauNVO)

04.00 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Priv. Straßenverkehrsflächen privat

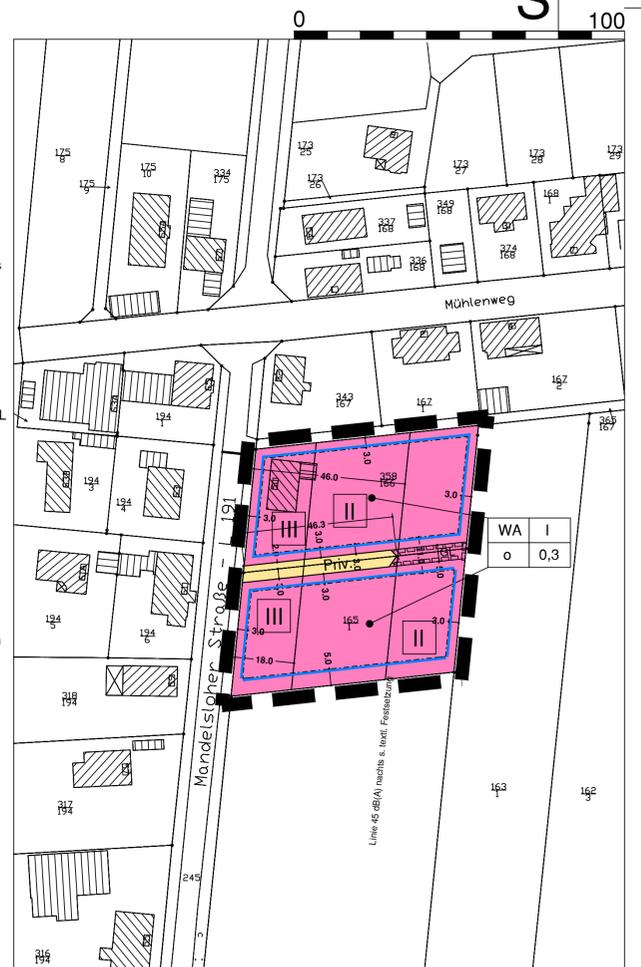
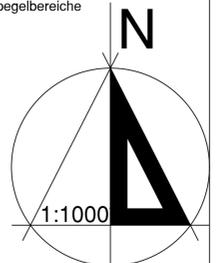
— Straßenbegrenzungslinie

08.00 Sonstige Planzeichen

GL Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (9 Abs. 7 BauGB)

GL Mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche

II - III Lärmpegelbereich gemäss DIN 4109
(s. auch textl. Festsetzungen)



Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Mandelsloh Region Hannover

Bebauungsplan Nr.609

" An der Mandelsloher Straße "

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN

OHNE MAßSTAB



Fassung vom 2007.10.22

Satzungsexemplar

M.: 1:1000

Verwaltung:
Stadt Neustadt a. Rbge.

Nienburger Str. 31
31535 Neustadt a. Rbge.
05032 / 84-0
, den

Amtsleiter

Planbeauftragter:
Heinrich Vultur
Architekt und Stadtplaner
An der Junkernwiese 7 30926 Seelze
Telefon 05137/3236 Fax 05137/91371