

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 2017). 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 06.06.2018 gez. Hermes
Dipl.-Ing. Ewald Hermes
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Siegel

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im Februar 2018 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 01.08.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2017 durch Unterrichtung und Erörterung in der Stadtverwaltung vom 17.01.2017 bis einschließlich 31.01.2017.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.01.2017 mit einer Frist für ihre Äußerung bis zum 17.02.2017.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 28.08.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine Zeitung“ am 02.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Freitag, den 12.01.2018 bis einschließlich Montag, den 12.02.2018 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.05.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung
Der Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 07. JUNI 2018 Der Bürgermeister
Siegel gez. Sternbeck

Inkrafttreten
Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13. JUNI 2018 durch Veröffentlichung in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 13. JUNI 2018 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 13. JUNI 2018 Der Bürgermeister
Siegel Im Auftrag
gez. Kull

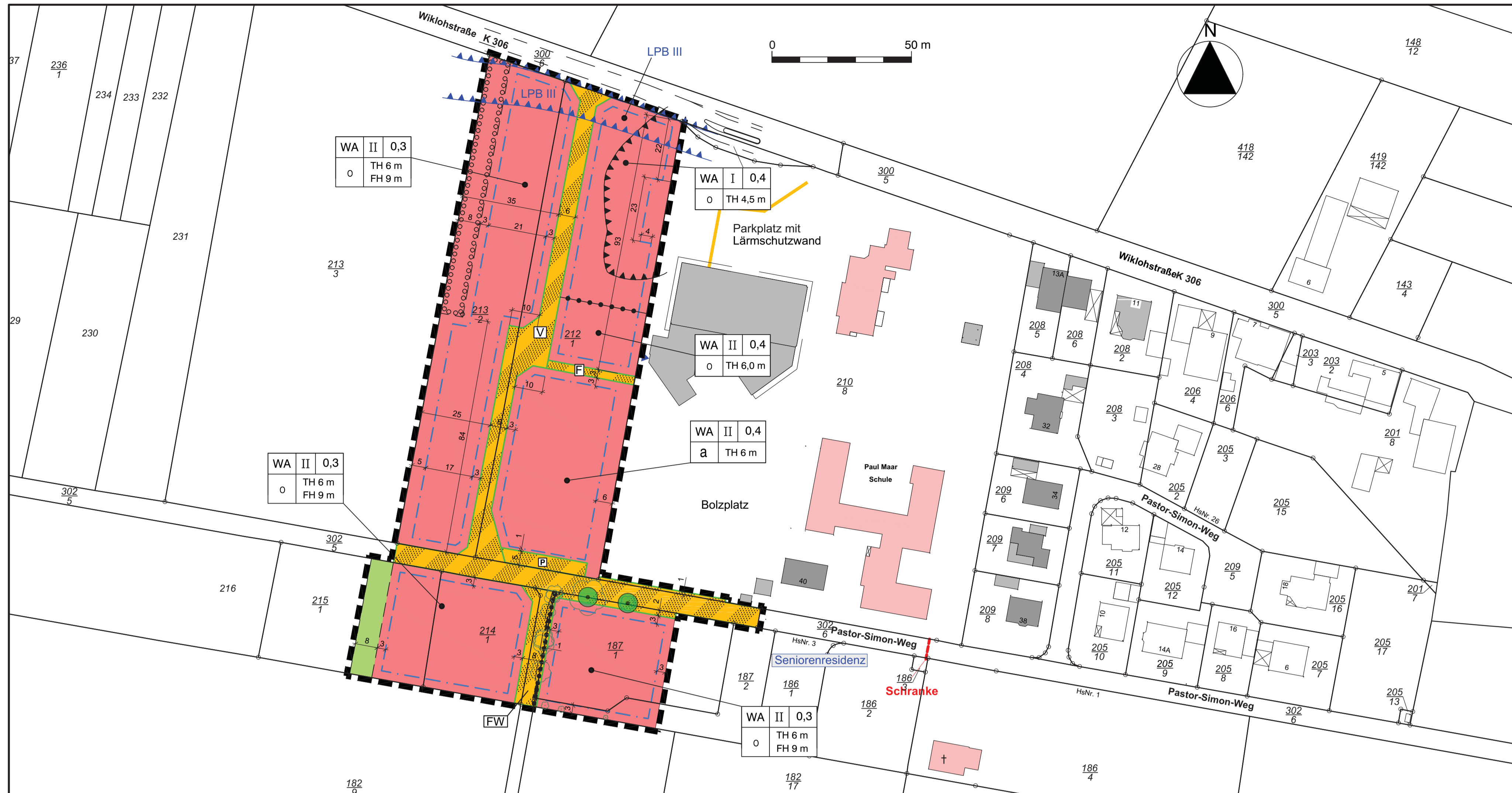
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Höhenlage der Gebäude**
- Die im Plangebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) dürfen nicht überschritten werden. Sie wird von der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden, nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche gemessen.
 - Traufe im Sinne dieser textlichen Festsetzung ist die Schnittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenfläche der Außenwand.
 - Bei Flachdächern gilt die festgesetzte Traufhöhe für das oberste Geschoss, das Vollgeschoss ist zurückgesetzte Staffelgeschoss sind bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig. Diese müssen an ihrer Längsseite zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,5 m hinter der Gebäudefront zurücktreten.
 - Die Festsetzung der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt nur für die Hauptdachfläche.

§ 2 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.

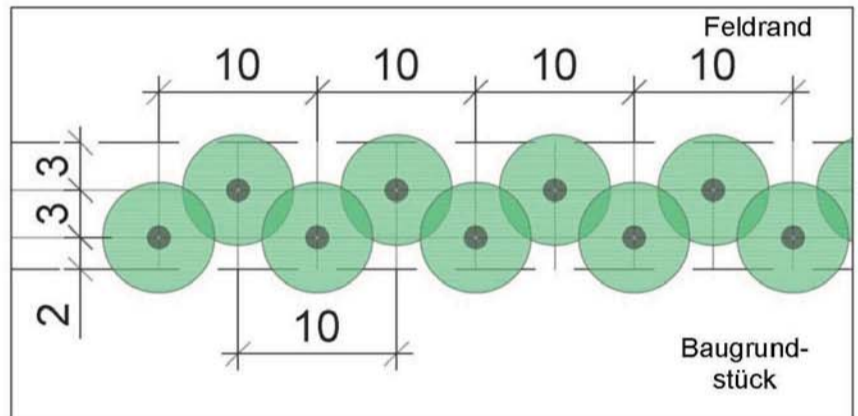
§ 3 abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

§ 4 Private Grünfläche „Pflanzstreifen“
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist als Gehölzstreifen mit zur Feldflur vorgelagerten Gras- und Staudensäumen von mindestens 3 m Breite anzulegen:
• Grenzabstände an den Flächenkanten: 4,00 m
• Pflanzung mindestens 2 reihig
• Reihenabstand und Pflanzabstand in den Reihen: ca. 1,50 m, Pflanzen in den Reihen zueinander versetzt
• Mindestpflanzgröße: Hochstämmige: mindestens 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm; verpflanzte Heister: 125-150 cm; verpflanzte Sträucher: 60-100 cm
Der Gras- und Staudensaum wird mit einer regionalanalytischen Grünland-Saatgutmischung angesät und 1-2mal jährlich frühestens ab 15. August eines Jahres gemäht.
Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bäume	Sträucher	
Acer campestre	Cornus sanguinea	Roter Hartnigel
Acer platanoides	Corylus avellana	Haselnuss
Feld-Ahorn		
Spitz-Ahorn		

- § 5 Erhaltungsbinding**
- Die Bäume auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes bzw. für die Erhaltung von Bäumen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Ausnahmen von der Erhaltungsbinding nach Satz 1 können zugelassen werden, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen oder wenn der Baum krank ist.

§ 6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ ist mit hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) zu bepflanzen (vgl. das folgende Pflanzschema und die folgende Pflanzliste):



- Wildobst:** Holzbirne (Pyrus communis), Holzapfel (Malus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus aria), 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

Alternativ ist eine einreihige Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen (Stammumfang mindestens 12/14 cm) mit einem Pflanzabstand von max. 10 m zulässig. Zu standortheimischen Laubbäumen siehe die Pflanzliste in § 4.
Für ergänzende Bepflanzungen sind nur laubabwerfende Gehölze zulässig. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

§ 7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Sportlärm
Innerhalb der in der Planzeichnung als „Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm“ festgesetzten Fläche sind an Nord-, Ost- und Süd-Fassaden von Gebäuden zu öffnende Fenster oder ins Freie führende Türen von Aufenthaltsräumen ab einschließlich dem ersten Obergeschoss ausgeschlossen. Sollten Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, muss das Öffnen dieser Fenster durch technische Vorkehrungen wie z. B. Festverglasungen verhindert werden.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm
1. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für „Allgemeine Wohngebiete“ durch den Verkehrslärm der Wiklohstraße tags und nachts in einem Abstand bis zu 30 m von der Straßennachse sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen:
• Außenwohnbereiche (Terrassen) und Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind vorzugsweise auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudesseite anzuordnen
• bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und die nicht auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudesseite liegen, ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dabei darf die Lüftungseinrichtung das Einflüßgedämpfungsmaß des betreffenden Außenbauteils nicht verringern.

2. Die sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind zu beachten.
3. Abweichungen von Absätzen 1 und 2 können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis geführt, dass durch anderweitige bauliche Maßnahmen am Gebäude (Abschirmung, Gebäudeform) eine Einhaltung des jeweiligen Orientierungswerts oder eine Reduzierung des maßgeblichen Außengeräuschpegels in dem betreffenden Fassadenschnitt erreicht wird. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen Gebäude auf anderen Grundstücken nicht berücksichtigt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsischen Bauordnung)

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

- § 2 Dächer**
- Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von mehr als 22 Grad sind als Dach-eindeckung nur Dachziegel und Dachsteine in folgenden Farbtönen nach dem RAL-Farbenregister und deren Zwischenzone 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
2. Abweichend davon sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Elemente zulässig.
3. Flachdächer sind zu begrünen.

- § 3 Einfriedungen**
- Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
2. Zu den übrigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, zur Wiklohstraße, zur privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ sowie zum westlich angrenzenden Außenbereich sind sichtdurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als sichtdurchlässige gelten Einfriedungen, die in der Ansichtfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind.
3. Eine Einfriedung der privaten Grünfläche „Pflanzstreifen“ zum angrenzenden Außenbereich ist nicht zulässig.
4. Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken aus standortheimischen Gehölzen.
5. Stellplätze für Müll- und Wertstoffcontainer sind mit einer verwehungsicheren Einfriedung von mindestens 1,0 m Höhe zu versehen.

§ 4 Versicherung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versichern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versärgungsgründe 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 keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag der Geldbuße ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338), und 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 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diesen **Bebauungsplan Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift**, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Neustadt a. Rbge., den 07. JUNI 2018
Siegel
gez. Sternbeck
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II Traufhöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
TH 6 m Firsthöhe, als Höchstgrenze Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!
FH 9 m Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
0,3 offene Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
a abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
- - - - - Baugrenze

Verkehrsflächen
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fußweg Verkehrsberuhigter Bereich Parkplatz
Feldwirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
private Grünfläche, Pflanzstreifen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
Fläche mit Bindung für Erhaltung von Bäumen Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
Fläche mit Bindung für Erhaltung eines Baumes Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!
Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm, Lärmpegelbereich III Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
• die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
• die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Stadt Neustadt a. Rbge. Ortsteil Mandelsloh

Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West" mit örtlicher Bauvorschrift Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2018

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Kollwitzdamm 14 A
30483 Hannover
Tel.: 0511-4134380
Fax: 0511-453448
www.waue.gpf.de
E-Mail: vogel@waue.gpf.de

In Zusammenarbeit mit:
Planungsgruppe Umwelt

Sithstraße 12
30159 Hannover
Tel. 051151540760