## Präambel

und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, ber. 1998 S.137) i.d.z.Zt. geltenden Fassung auf Grund der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 13.07.1995 (Nds.GVBl. S.199) i.d.z.Zt. geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 22.08.1996 (Nds.GVBl. S.382) i.d.z.Zt. geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und den Örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

Neustadt a.Rbge., den 07.01.2004

gez. Kirchmann
Ratsvorsitzender

L.S.

gez. Häseler
Stadtdirektor

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2003 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 710 A beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt a. Rbge., den 07.01.2004

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Planverfasser

Der Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschrift wurden ausgearbeitet von:

NILEG Dienstleistungen GmbH
Maschinder Straße 2
30539 Hannover

gez. i.A. Plorkowsky, gez. i.V. v. d. Brelie
(Planverfasser)

Planunterlage

Kartengrundlage: 3927 B
Liegenschaftskarte: Stand vom Sep. 2001
Region: Hannover Stadt Neustadt
Gemarkung: Helstorf Flur(en): 2
Maßstab: 1/1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985 Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
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 07.01.2004

gez. Münch
im Auftrage

L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.06.2003 und am 21.07.2003 (Ergänzungsbeschluss) dem Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung und der Örtlichen Bauvorschriften haben vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 07.01.2004

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den geänderten Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften nach Abwägung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 07.01.2004

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 08.01.04 im Amtsblatt für die Region Hannover Nr.1erfolgt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften sind damit am 08.01.04 rechtverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 14.01.2004

gez. Häseler
Stadtdirektor

L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den .....

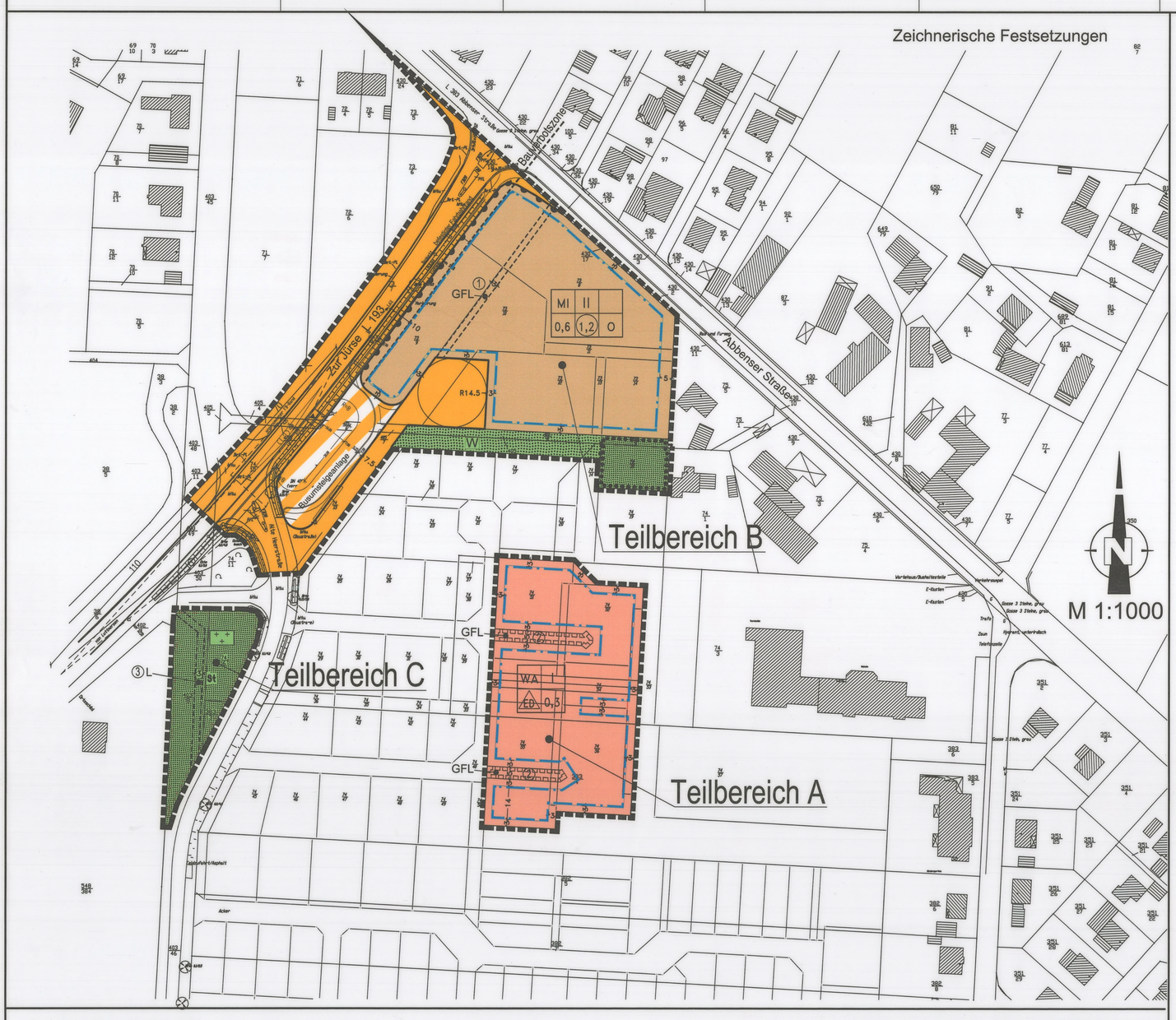
.....
Stadtdirektor

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Neustadt a. Rbge., den .....

.....
Stadtdirektor




Planzeichenerklärung (PlanZVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches –BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

WA — 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2 — 2.1. Geschossflächenzahl

0.3 — 2.5. Grundflächenzahl

I — 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O — 3.1. Offene Bauweise

ED — 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Busumsteigeanlage

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Friedhof

W — Wegeverbindung

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und BauGB)

① zugunsten der Leitungsträger
② zugunsten der Leitungsträger und Anlieger
③ zugunsten der Leitungsträger

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

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Das dargestellte Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m über dem Straßenniveau freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne Hochstammbäume.

Bauverbotszone

## Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1. Art der baulichen Nutzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA): Allgemein zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 Nr. 1 – 3 BauNVO. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Nr. 4 – Tankstellen und Nr. 5 – Gartenbaubetriebe) sind nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI): Zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO. Ausgeschlossen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Die Sockelhöhe der Gebäude, als Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF), darf bergseitig im Schnittpunkt der zukünftigen Gebäudekante eine maximale Höhe von 0,60 m haben. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der ausgebauten, dem Grundstück zugehörigen erschließenden Straße. Maßgebend ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie des entsprechenden Baugrundstücks (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.2 Die Traufhöhe eingeschossiger Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA), als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 3,75m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.3 Die Traufhöhe zweigeschossiger Gebäude, als Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand, darf maximal 6,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.4 Die Firsthöhen der Gebäude dürfen maximal 12 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.5 Je Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m zulässig ( 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB).

2.6 In Einzelhäusern und Doppelhaushälften im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB).

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a und b BauGB)

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den privaten Grundstücken mit Einzelhausbebauung ist je angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum aus der Pflanzenliste (Bäume) mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm oder ein Obstbaum in alter Sorte als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den Grundstücken mit Doppelhäusern ist mindestens entlang einer Grundstücksgrenze ein Heckenstreifen in einer Breite von 3 m aus Sträuchern der Pflanzenliste "Sträucher" als Baumschulware, 2 x verpflanzt in einer Mindesthöhe von 100–150 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.3 Die Obstwiese auf der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten.

Pflanzenliste:

Bäume

| | |
|---|---|
| Stieleiche | Quercus robur |
| Sandbirke | Petula pendula |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Hainbuche | Carpinus betulus |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Faulbaum | Rhamnus frangula |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Hundsrose | Rosa canina |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Ohrweide | Salix aurita |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Schlehdorn | Prunus spinisa |
| Wasserschneeball | Viburnum opulus |
| Wolliger Schneeball | Viburnum latana |

Örtliche Bauvorschriften
(§§ 56 und 98 NBauO)

1. Geltungsbereich, Ausnahmen

Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 710 A " Alte Heerstraße" 1. Änderung und Ergänzung. Wintergärten und Carports, sowie technische Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind von den Festsetzungen ausgenommen.

2. Fassaden

Die Außenwände aller Baukörper sind auszuführen in Sicht- oder Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL Farben 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012). Putz in hellen, gedeckten Farbtönen (RAL Farben 1000, 1001, 1013 – 1015, 7032, 7038, 9001, 9002, 9018) und Holz in Naturtönen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben zulässig.
Fassadenbegrünungen sind zulässig.

3. Dächer

Als Dachformen für Hauptbaukörper im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° zulässig. Begrünte Dächer (Grasdächer) dürfen abweichend davon eine Neigung von minimal 20° haben.

Als Dachformen für Hauptbaukörper im Mischgebiet (MI) sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

Geneigte Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen (RAL Farben 2001, 2002, 3000 – 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012) einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.

Als untergeordnete Bauteile des Daches werden sogenannte "Fledermausgauben" nicht zugelassen. Sonstige Gauben und Zwerchgiebel sind in ihrer Gesamtlänge pro Dachfläche auf maximal 3/5 der Breite der Trauflinie des Daches zu beschränken.

4. Dächer von Garagen

Gruppengaragen mit mehr als 50 qm Grundfläche sind mit einem geneigten Dach mit einer Mindestdachneigung von 15° herzustellen.

5. Einfriedungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen nur in einer Höhe bis zu 0,80 m über der Straßenoberfläche zulässig oder es ist gänzlich darauf zu verzichten.

6. Ökologische Maßnahmen

Das Oberflächenwasser von Dachflächen und Zufahrten ist auf den Grundstücken in Mulden zu versickern. Das Sammeln des Wassers in Zisternen und die Entnahme und Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Stellplätze und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind als gepflasterte Spurrillen in Schotterrasen, als Schotterrasen ohne Pflasterung, als Pflasterfläche mit Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen zu befestigen.

## Hinweise

Rechtsgrundlage

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses letzten Fassung.

Lärmschutz

Bis zu einer Entfernung von 50 m von der Fahrbahnachse der Landesstraßen können passive Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden sinnvoll sein. Die Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen sollten ein Schalldämm-Maß von 35 dB (A) aufweisen.

Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahmen zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 Denkmalpflege –, Postfach 2 03, 30002 Hannover zu erfolgen. Die Unterlassungen der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Siehe auch unter: Begründung zum Bebauungsplan.

Bauverbotszone

Innerhalb der geltenden Bauverbotszone von 10 m sind Hochbauten jeder Art und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Versickerung

Eine punktuelle Versickerung mit besonderen Anlagen oder Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 3, 4 und § 10 NWG, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

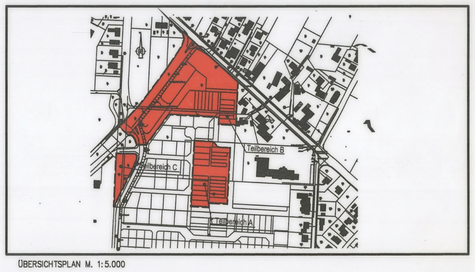
Wasserversorgung

Der Versorgungsdruck in dem geplanten Baugebiet beträgt ca. 2,7 bar. Es wird empfohlen, in den Obergeschossen der Häuser keine hydraulisch gesteuerten Elektrodurchlauferhitzer einzubauen bzw. so genannte Dachzentralen einzurichten.

# Stadt Neustadt
# -Stadtteil Helstorf-
# Bebauungsplan Nr. 710 A

## "Alte Heerstraße", 1. Änderung und Ergänzung

## mit örtlichen Bauvorschriften




ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000

NILEG
DIENSTLEISTUNGEN

Abschrift

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon (0511) 123208-30
Telefax (0511) 123208-54

| | |
|---|---|
| M. 1/1.000 | 0 10 20 30 40 50m |
| gez.: NDL–Lu | geän.: NDL– Keh/TM |
| Hannover, 22.01.2004 | Planverfasser: NILEG–Dienstleistungen GmbH |

NLG
aktiv für land und leute