



Teil A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)**
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 z.B. H 10 m max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 ausschließlich Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Radfahr- und Fußgängerweg
 Fußgängerweg/Bürgersteig
 Privater Wirtschaftsweg

- 5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
 Gasstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 Private Grünfläche Zweckbestimmung "Hausgarten" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 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) und Abs. 6 BauGB)

- 9. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)
 Sichtfeld für die Anfahrt
 Sichtfeld für die Annäherungssicht

ERLÄUTERUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	Vollgeschosse
Bauweise	Höhe der baul. Anlage

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Mit Ausnahme der in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 Im WA1-Gebiet ist ausschließlich für Grundstücke über die andere Grundstücke erschlossen werden müssen eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 2.2 Höhe baulicher Anlagen
 Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen beträgt 35 m über NN.
 3. Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf privaten Grundstücken sicherzustellen. Pro Wohneinheit sind zwei Einstellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen.
 4. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
 Im Bereich des 5 m breiten privaten Grünstreifens mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" entlang der L 193 sind Grundstückszufahrten zulässig.
 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
 Auf der Fläche soll eine extensive Grünlandbewirtschaftung erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen und das Müllgut zu entfernen. Die erste Mahd muss nach dem 15. Juni erfolgen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnete Fläche auf dem privaten Wirtschaftsweg im Westen des Planungsgebietes ist zugunsten der Stadt Neustadt am Rbge., der Versorgungsträger und der Anlieger des angrenzenden WA2-Gebietes festgesetzt.
 7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
 In dem gekennzeichneten Bereich ist für Wohn- und Aufenthaltsräume an den der Landesstraße zugewandten Fassadenseiten ein Schalldämmmaß von 35 dB durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten. Schlafräume sind in dem der Lärmquelle abgewandten Wohnbereich unterzubringen. Schützenswerte Freizeiteile wie Terrassen und Balkone sind nicht auf die direkt der Lärmquelle zugewandten Seite des jeweiligen Gebäudes zu orientieren.
 8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB
 Für den erhaltungswürdigen Gehölzbestand im Einmündungsbereich Alte Heerstraße/L 193 (öffentliche Grünfläche) wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Gefährdungen jeder Art im Nahbereich sind zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen in der Nähe sind gemäß DIN 18920 Landschaftsbau Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Nutzung des Kronenbereiches der Bäume zur Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig.
 9. Versickerung
 Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versickerungsgründe nach § 4 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) bei der Erteilung der wasserechtlchen Erlaubnis.
 10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 Bei Baumpflanzungen im Bereich der Trinkwasser- und Gasleitungen ist ein Sicherheitsabstand gemäß DVGW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind standortheimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenliste).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 56 und § 98 NBauO)

- 1 Dachform und Dachgestaltung**
 In den WA-Gebieten sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 30°-48° zulässig. Für die Dächer sind rote und braune Dacheindeckungen in den RAL-Tönen 2001, 2002, 2012, 3000-3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031, 8002-8028 zulässig.
 Ausgenommen von den vorgenannten Festsetzungen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Nebengebäude i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. § 12 Abs. 2 BauNVO.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 1 Bodendenkmale**
 Im Planungsgebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Stadt Neustadt am Rbge. -Untere Denkmalschutzbehörde-, Postfach 3262, 31524 Neustadt am Rbge., zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.
 Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßenrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale zu erwarten sind, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.
 Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.
 Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Stadt Neustadt am Rbge. den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

- 2 Sichtfelder**
 Im Einmündungsbereich der L 193 in die L 383 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die richtliniengerechten Sichtdreiecke von sichtsbehindernden Bebauungen, Bewuchs oder Gegenständen freizuhalten.

- 3 Baugrund**
 Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet sind Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z. B. Keller), in wasserdichter Bauweise zu errichten.

- 4 Pflanzenliste**

Sträucher	Roter Hartriegel	Prunus spinosa	Schlehe
Comus sanguinea	Haselnuss	Fragaria alnus	Faulbaum
Corylus avellana	Eingriffeliger Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus oxyacantha	Europ. Pfaffentulchen	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus			

Klein- bis mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Hochstämmige Obstbäume in traditionellen Sorten

- Großkronige Bäume** (unter Beachtung der Absätze gemäß Nachbarschaftsrecht) :

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke	Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde	Tilia platyphyllos	Sommerlinde

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss/Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 711 "Abbenser Straße/Alte Heerstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 10.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den 15.06.2006
 gez. Sternbeck
 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartgrundlage: Liegenschaftskarte, Gemarkung Helstorf/Flur 2 Maßstab: 1:1.000
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 (3) des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Gmezen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

ÖbVI Rehbain & Hermes
 Hannover, den 07.06.2006
 gez. Hermes

Planverfasser
 Der Bebauungsplan Nr. 711 "Abbenser Straße/ Alte Heerstraße" wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Hannover.

Hannover, den 13.06.2006
 gez. Kutscher
 Geschäftsstellenleiter

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss/Rat der Stadt Neustadt am Rbge. hat in seiner Sitzung am 08.12.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 711 "Abbenser Straße/Alte Heerstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.12.2005 bis 23.01.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 15.06.2006
 gez. Sternbeck
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat den Bebauungsplan Nr. 711 "Abbenser Straße/Alte Heerstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 04.05.2006 als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 15.06.2006
 gez. Sternbeck
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 711 "Abbenser Straße/Alte Heerstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 29.06.2006 im Amtsblatt ...Nr. 26..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2006 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 05.07.2006
 Der Bürgermeister
 Im Auftrage gez. Nils Jacobs

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

Neustadt a. Rbge., den

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

Neustadt a. Rbge., den

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466); Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58); Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003; Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. Nr. 16/1996 S. 383), zuletzt geändert am 15.11.2005 (Nds. GVBl. Nr. 24/2005 S. 352)

Das Planverfahren wurde gemäß § 244 (2) BauGB nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt.

URSCHRIFT

Stadt Neustadt am Rübenberge
Stadtteil Helstorf
Bebauungsplan Nr. 711
"Abbenser Straße/Alte Heerstraße"

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Geschäftsstelle Hannover

Arndtstraße 19, 30167 Hannover
 Tel: (05 11) 12 32 08 -0 Fax: (05 11) 12 32 08 -54
 E-Mail: info@hannover.nlg.de Internet: www.nlg.de



*aktiv für
 Land und
 Leute*

Maßstab 1:1.000 | Planverfasserinnen: P. Schneider, J. Riedemann
 Hannover, Juni 2006

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. den Bebauungsplan Nr. 711 "Abbenser Straße/Alte Heerstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Neustadt am Rbge., den
